



Wohnungs- marktbericht 2017

Daten und Fakten
zum Aachener
Wohnungsmarkt



2017



**Eckener Straße – Objekt der gewoge AG
mit 27 geförderten Wohneinheiten**

Impressum

September 2018

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

Redaktion

Abteilung Planung (Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung):
Dana Duikers, Martin Jordan
Abteilung Service Wohnen (Öffentlich geförderter Wohnungsbau):
Manfred Rombach

Gestaltung

yella park

Druckexemplar

Auf Anfrage gegen eine Schutzgebühr erhältlich beim
Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen.

Kostenloser Download

www.aachen.de – Suchbegriff:
Wohnungsmarktbericht

Copyright

Alle Rechte bleiben vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung sind nur aus-
zugsweise mit Quellenangabe bei Übersendung eines Belegexemplars gestattet.

Fotos

Umschlagseite vorne, außen und innen: Peter Hinschläger & gewoge Aachen AG
Umschlagseite hinten, innen und außen: NRW.BANK/Christian Lord Otto
Seite 8: Landmarken AG/Horsky
Seite 23: Habitat Wohnbau
Seite 43: Patchworkhaus in Aachen – gemeinsam leben eG
Seite 53: Thomas Weißhaupt

Geschlechtergerechte Formulierungen

Dieser Wohnungsmarktbericht enthält Formulierungen, die beide Geschlechter
betreffen. Aus redaktionellen Gründen kann es vorkommen, dass Aussagen
teilweise in vereinfachter Form wiedergegeben werden.

Inhaltsverzeichnis

Lesehilfe

Im Text finden Sie ausschließlich Abbildungen. Die Tabellen sind im Tabellenanhang 8.1. hintereinander aufgelistet und enthalten hier ihre Quellenangabe.

Im Textteil finden Sie in der Abbildungsbezeichnung oder einer Fußnote einen Hinweis, wenn es eine entsprechende Tabelle gibt.

Vorwort	6
Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarkindikatoren	9
Ergebnisse in der Zusammenfassung	10
Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick	12
1 Nachfragefaktoren	14
1.1. Bevölkerungszahl	14
1.1.a Datengrundlage	14
1.1.b Bevölkerungsentwicklung	14
1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Bevölkerungsgruppen	15
1.1.d Bevölkerungsbewegungen	17
1.1.e Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur	17
1.2. Haushalte	19
1.2.a Anzahl	19
1.2.b Haushaltsgröße	19
1.2.c Wohnfläche	20
1.3. Beschäftigung und Einkommen	20
1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote	20
1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug	22
2 Angebotsfaktoren	24
2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen	24
2.2. Kapitalmarktbedingungen	26
2.3. Wohnraumverknappung durch touristische Nutzung – Airbnb	27
3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung	28
3.1. Bauintensität	28
3.2. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	28
3.3. Kaufverträge	29
3.4. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot	30
3.4.a Gesamtwohnungsbestand	30
3.4.b Wohneigentumsmarkt	31
3.4.c Mietwohnungsmarkt	35
3.5. Wohngeldmieten und Entwicklung des Mietspiegelindex	38

3.6. Leerstanddaten gesamt für den Zeitraum 2013–2016	39
3.7. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit	41
3.8. Wanderungsbewegungen	41
Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt	44
4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand	46
4.1.a Bestandszahlen	46
4.1.b Bindungsausläufe	47
4.1.c Neubau geförderten Wohnraums	48
4.1.d Neubaubedarf geförderten Wohnraums	49
4.2. Vermittlung	49
4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration	49
4.2.b Wohnungssuchende	50
4.2.c Freistellungen	51
4.3. Leerstände	52
5 Kommunale Handlungsinstrumente	54
5.1. Kommunaler Handlungsspielraum im liberalisierten Wohnungsmarkt	54
5.2. Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes	55
5.3. Erhalt des Wohnraums im Bestand	56
5.4. Baulandstrategien und Grundstücksvergabeverfahren	57
5.5. Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung	58
5.6. Verbesserung der Planungsgrundlagen	59
6 Wohnungsmarktbarometer 2017 – Befragung zum Wohnungsmarkt	60
6.1. Befragung der Wohnungsmarktexpertinnen und -experten	60
6.2. Ergebnisse und Aussagen	60
6.2.a Wohnungsmarktlage	60
6.2.b Investitionsklima	61
6.2.c Bestandsentwicklung	62
6.2.d Potenziale	63
6.2.e Anerkennungsfähige Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII	63
7 Fazit und Ausblick	64
8 Anhang	66
8.1. Tabellenanhang	66
8.2. Tabellenverzeichnis	80
8.3. Abbildungsverzeichnis	82
8.4. Mietspiegel 2018 für das Stadtgebiet Aachen	84

Vorwort



*Marcel Philipp
Oberbürgermeister*



*Prof. Dr. Manfred Sicking
Beigeordneter Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales*

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen den Wohnungsmarktbericht 2017 präsentieren zu können. Die aktuellen Zahlen zeigen, dass der Boom der Wissenschaftsstadt Aachen unverändert anhält. Zum Wintersemester 2017/18 studierten mit 57.436 Personen so viele Menschen wie nie zuvor am Standort Aachen. Mit dem Wachstum der Studierendenzahlen ging abermals ein deutliches Bevölkerungswachstum einher.

Der Wohnungsmarktbericht zeigt auch, dass diese unveränderte Beliebtheit Aachens als Wohn- und Studienort eine enorme Herausforderung für den Aachener Wohnungsmarkt darstellt.

Die hieraus erwachsenden Anforderungen an die Kommune nimmt der Bericht zum Anlass, erstmals in einem eigenen Kapitel darzustellen, über welche verschiedenen kommunalen Handlungsinstrumente die Stadt Aachen im Bereich der Wohnungsmarktpolitik verfügt.

Mit Blick auf die derzeitigen Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt gibt es dabei eine überaus positive Nachricht zu vermelden: Durch die Anstrengungen der Stadt Aachen und das enge Zusammenwirken mit der Politik und der Wohnungswirtschaft ist die Wohnbautätigkeit in Aachen auf einem erfreulich hohen

Niveau angelangt. Im Jahr 2017 wurden mit 1.044 Wohneinheiten so viele neue Wohnungen wie seit 20 Jahren nicht mehr fertiggestellt. Außerdem ist es in 2017 erstmals wieder gelungen, den Wegfall öffentlich-geförderter Wohneinheiten durch Neubauten zu kompensieren. Dennoch steht fest: es wird weiterhin dringend bezahlbarer Wohnraum benötigt. Dabei belastet insbesondere die Flächenknappheit zunehmend den Aachener Wohnungsmarkt, indem sie zu steigenden Miet- und Wohneigentumspreisen führt. Hier gilt es weiterhin, kluge Lösungen zu entwickeln, um ein bedarfsgerechtes Wohnraumangebot für die Aachener Bevölkerung sicherzustellen.

Der nun vorliegende Bericht des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen analysiert auf breiter Datenbasis aktuelle Trends und langfristige Entwicklungen auf dem Aachener Wohnungsmarkt. Seine Erkenntnisse eignen sich als verlässliche Planungsgrundlage für die verschiedenen Wohnungsmarktakteure und dienen der Stadt Aachen als Basis zur Entwicklung integrierter Strategien.

Für den eiligen Leser gibt es wie gewohnt auf der Seite 9 eine – in diesem Jahr neu strukturierte – Übersicht ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren sowie auf den Seiten 10 bis 11 die Zusammenfassung der wichtigsten Erkenntnisse des Berichts. Welche thematischen Bereiche besonders im Fokus stehen, welche Herausforderungen sich in Zukunft stellen und welche Strategien die Stadt Aachen dabei verfolgt, wird im abschließenden Kapitel „Fazit und Ausblick“ aufgeführt.

Insgesamt zeigt sich, dass die gemeinsamen Anstrengungen, neuen Wohnraum für den konstanten Bevölkerungszuzug zu mobilisieren, erste Früchte tragen. Um das gesamtstädtische Ziel, für Menschen in jeder Lebenslage ein angemessenes Wohnraumangebot vorzuhalten, zu erreichen, bedarf es jedoch weiterhin kluger Strategien und einer engen Abstimmung aller relevanten Akteure. Hier sind wir auf einem guten Weg.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



Marcel Philipp
Oberbürgermeister



Prof. Dr. Manfred Sicking
Beigeordneter Wirtschaftsförderung,
Wohnen und Soziales

2017/2018

Quartier Guter Freund – Objekt eines privaten Investors mit 183 geförderten Wohneinheiten

Entwicklung ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren

	2016	2017	Trend zum Vorjahr
Bevölkerung			
Bevölkerung	254.782	255.967	↗
Studierende	56.177	57.436	↗
Wanderungssaldo	+ 724	+ 1.146	↗
Haushalte	145.417	146.584	↗
davon 1-Personen-Haushalte	83.135	84.039	↗
Durchschnittliche Haushaltsgröße	1,75	1,75	→
Wohnungs- und Immobilienmarkt			
Wohnungen	137.912	138.982	↗
davon öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	9.944	10.105	↗
Bauintensität (fertigestellte Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen des Vorjahres)	5,30	7,57	↗
Baufertigstellungen (Wohnungen)	731	1.044	↗
davon öffentlich geförderte Wohnungen	222	209	↘
Baugenehmigungen (Wohnungen)	835	752	↘
Baulandpreis für Ein- / Zweifamilienhäuser im Durchschnitt (je qm)	377€	403€	↗
Kaufpreis für Ein- / Zweifamilienhäuser im Bestand (Medianpreis)	369.000€	389.900€	↗
Durchschnittlicher Angebotsmietpreis (je qm)	8,33€	8,42€	↗
Arbeit und Soziales			
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	82.654	85.558	↗
Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze	126.041	129.137	↗
Einpendler	68.014	69.485	↗
Arbeitslosenquote	8,9 %	8,4 %	↘
Transferleistungsempfängerquote	11,6 %	11,7 %	↗
Wohnungssuchende Haushalte (öffentlich geförderte Wohnungen)	3.390	3.487	↗

Ergebnisse in der Zusammenfassung

Der Boom der Wissenschaftsstadt Aachen hält weiter an. Mit 255.967 Personen ist die Bevölkerungszahl zum 31.12.2017 erneut gestiegen. Damit lebten im Vergleich zum Vorjahr 1.185 Personen mehr in Aachen.

Hauptursache dieser Entwicklung sind die steigenden Studierendenzahlen. Die ortsansässigen Hochschulen zählten zum Wintersemester 2017/18 insgesamt 57.436 Studierende (Vorjahr = 56.177), ein erneuter Anstieg zum Vorjahr um 2,2 %. Damit nahm die Zahl der Studierenden in den letzten 10 Jahren um 55,6 % zu, das sind 20.523 Studierende mehr als 2007.

Analog zum Anstieg der Bevölkerungszahl ist die Anzahl der Haushalte in Aachen im letzten Jahr deutlich um 1.167 Haushalte, auf nun 146.584 Haushalte, angewachsen. Den größten Anteil (57,3 %) stellen die 1-Personen-Haushalte mit 84.039 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt konstant bei 1,75 Personen je Haushalt.

Der Wohnflächenkonsum pro Kopf entwickelte sich in den letzten Jahren deutlich nach unten. Kamen 2012 noch 44,68 qm auf jeden Einwohner, stehen jedem Einwohner vier Jahre später nur noch 40,59 qm Wohnfläche durchschnittlich zur Verfügung. Die Menschen in Aachen teilen sich vermehrt ihren Wohnraum oder wohnen grundsätzlich in kleineren Wohnungen.

Neben dem Hochschulboom erlebt auch der Aachener Arbeitsmarkt ein Wachstum. Zum Stichtag 30.06.2017 gingen 85.558 Aachener einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, ein Wert, der seit Jahren stark ansteigt (2013 = 76.209). Insgesamt gibt es im Stadtgebiet 129.137 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, eine hohe Zahl der Beschäftigten

sind Einpendler aus der Region. Einhergehend mit dem Anstieg der Arbeitsplätze sinkt die Arbeitslosenquote für die Stadt Aachen auf nur noch 8,4 % ab.

Keinen Niederschlag findet die erfreuliche Arbeitsmarktentwicklung in der Gesamtzahl der Transferleistungsempfänger. Diese steigt auf 29.858 Personen leicht an und bleibt auf hohem Niveau (Vorjahr = 29.629 Personen). Der Anteil an der Gesamtbevölkerung liegt damit 2017 bei rund 12 %.

Aachen fehlt ausreichend Bauland. Dabei sticht die Entwicklung der letzten beiden Jahre deutlich heraus. Der Bodenindex (2010 = 100) für Individualwohnungsbau stieg von 2015 mit 102,8 Punkten in kürzester Zeit auf 120,3 Punkte im Berichtsjahr 2017 an. Noch gravierender entwickelten sich die Bodenpreise im Geschosswohnungsbau nach oben. Der Index stieg von 104,6 auf 128,4 Punkte an. Die steigenden Bodenpreise weisen auf eine zunehmende Flächenknappheit hin. Hieraus folgt eine maßgebliche Gesamtkostenenerhöhung für zukünftige Wohnbauprojekte.

Die Konditionen am Kapitalmarkt sind durchweg als investitionsfördernd zu bezeichnen. 2017 lag der Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank bei 1,67 % (Vorjahr = 1,60 %). Er bleibt somit im dritten Jahr in Folge unter 2 %.

Besonders erfreulich stellt sich die Entwicklung der Bautätigkeit in Aachen dar. Mit 1.044 Wohneinheiten (Vorjahr = 731 Wohneinheiten) wurden so viele Wohnungen wie seit 20 Jahren nicht mehr fertiggestellt. Zusätzlich konnte durch Baumaßnahmen im Bestand ein Netto-Zuwachs von 122 weiteren Wohnungen realisiert werden. Die

massiven Anstrengungen der Stadt Aachen, trotz Flächenknappheit eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten, scheinen zu fruchten. Die Zahl der Baugenehmigungen für neue Wohneinheiten bleibt mit 752 Genehmigungen auf hohem Niveau, auch hier kommen noch 97 Wohnungen als Netto-Zuwachs im Bestand hinzu. Ein Blick in die Bauantragszahlen zeigt die wachsende Bedeutung des studentischen Wohnens, für diesen Bereich gingen im Jahr 2017 über 200 Anträge für neue Wohneinheiten ein.

Die Statistikstelle der Stadt Aachen meldet zum Stichtag 31.12.2017 einen Gesamtwohnungsbestand von 138.982 Wohnungen. Dies sind 1.070 Wohneinheiten mehr als im Vorjahr.

Das Angebot an Eigentumsobjekten auf dem Aachener Immobilienmarkt wird knapp, weniger Eigentumswohnungen (876) und Wohnhäuser (497) wurden in den letzten fünf Jahren nicht mehr angeboten. Diese Angebotsverknappung macht sich auch in den für Einfamilienhäuser abgerufenen Preisen bemerkbar. Im Jahr 2017 mussten mit 389.900 € für ein mittelpreisiges Einfamilienhaus über 100.000 € mehr bezahlt werden als vor 5 Jahren, eine Steigerung um 34,7 %. Im Segment der Eigentumswohnungen wurde über denselben Zeitraum gar eine Preissteigerung um 59 % auf einen Medianpreis von 190.000 € beobachtet.

Der Aachener Mietwohnungsmarkt verteuert sich nach wie vor deutlich. Der durchschnittliche Angebotspreis lag 2017 bei 8,42 € je qm Wohnfläche, 14,2 % höher als vor 5 Jahren.

Die durchschnittliche Wohngeldmiete, als Indikator für die Mietentwicklung im unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt, liegt im Jahr 2017 (8,52 €/qm) erneut über dem Vorjahreswert (8,44 €/qm). Seit 2013 stieg sie damit deutlich um 17,5 % an. Die in allen Marktsegmenten zu beobachtenden Preissteigerungen wirken sich besonders problematisch auf Wohnungssuchende aus, die Transferleistungen beziehen und auf Wohnungen angewiesen sind, die nach Kosten der Unterkunft (KdU) als angemessen eingestuft werden. So kamen im Jahr 2017 lediglich 13 % der angebotenen Unterkünfte für die Zielgruppe

grundsätzlich in Frage. Dabei finden sich für größere Wohnungen ab 80 qm kaum vorgabekonforme Wohnungen. Dieser Mangel erschwert vor allem Familien mit Kindern die Wohnungssuche.

Die Gesamtleerstandquote liegt 2016 bei 4,2 %, sinkt also weiter ab (Vorjahr = 4,4). Ohne modernisierungsbedingte Leerstände, die landesweit mit 2 % angesetzt werden, liegt die Leerstandquote mit 2,2 % weit unter dem als unbedenklich geltenden Wert von 3 %. Hier macht sich die deutliche Anspannung auf dem Aachener Wohnungsmarkt bemerkbar. Im geförderten Wohnraum liegt die Leerstandquote, noch ohne Abzug des modernisierungsbedingten Leerstands, auf äußerst niedrigen 0,6 % (Jahr 2017), hier ist faktisch kein Leerstand vorhanden.

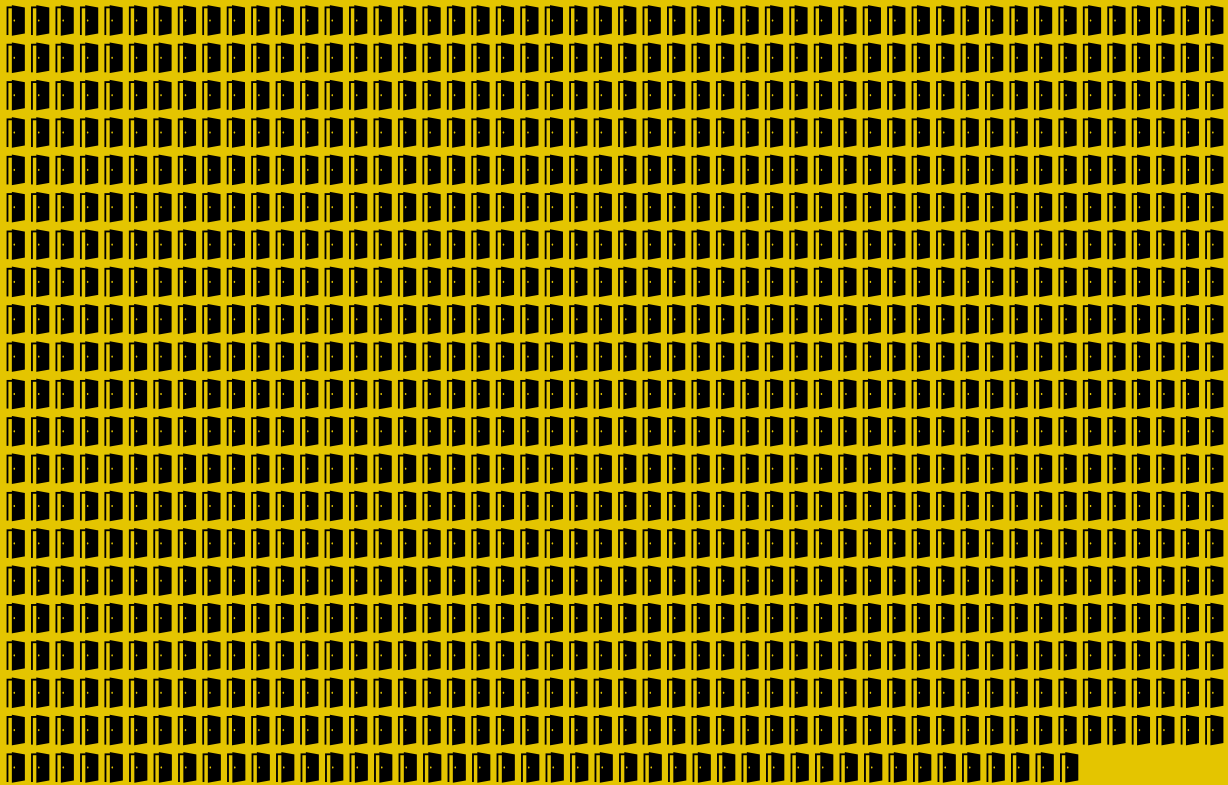
Der Wanderungssaldo ist auch im Berichtszeitraum positiv, es zogen 1.146 Personen mehr nach Aachen, als Personen die Stadt verließen. Das Plus basiert vor allem auf der Altersgruppe der Personen im Alter von 18–25 Jahren, also insbesondere Menschen, die nach Aachen zur Aufnahme eines Studiums kommen. Für die Altersgruppe der 26–45-Jährigen besteht hingegen ein negatives Wanderungssaldo. Die Abwanderung findet dabei insbesondere in die umliegenden Kommunen der StädteRegion Aachen statt.

Bis ins Jahr 2027 werden 4.963 Wohnungen aufgrund planmäßiger oder vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung des öffentlich geförderten Wohnsektors fallen. Die intensiven Bemühungen der Stadt Aachen führten hier in den letzten Jahren zu einem hohen Neubauvolumen, 2017 nahm der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen das erste Mal seit langer Zeit wieder zu. Dabei liegen die 209 im Jahr 2017 neu geschaffenen Wohneinheiten zwar auf einem hohen Niveau, aufgrund der oben erwähnten Entwicklung in den nächsten zehn Jahren sollten die Anstrengungen zur Schaffung geförderten Wohnraums jedoch weiter intensiviert werden.

Lediglich 30,8 % der wohnungssuchenden Haushalte konnte im Jahr 2017 eine passende Wohnung im öffentlich geförderten Bereich vermittelt werden.

Der Aachener Wohnungsmarkt auf einen Blick

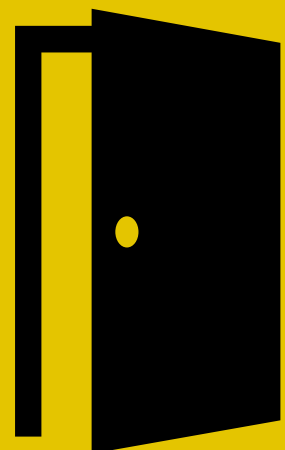
Anzahl der fertiggestellten
Wohnungen auf 20-Jahres-Hoch



1.044

Neue Wohnungen

→ Kap. 3.1. und 3.2.



Ununterbrochenes Wachstum der Studierendenzahlen

57.463
zum **WS 17/18,** **20.000**
seit **2007** über **Studierende mehr!**

→ Kap. 1.1.c

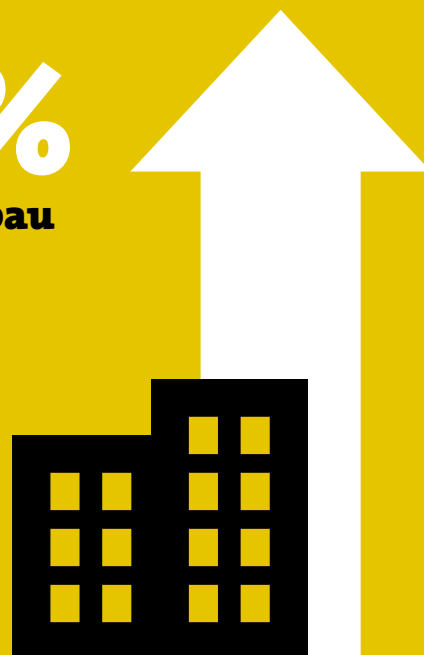
Baulandknappheit und -verteuerung spitzt sich zu

**Enorme Preissteigerung
seit 2015 – Bodenindex für:**

→ Kap. 2.1.

+22,8%
Geschosswohnungsbau

+17,0%
Individualwohnungsbau



1 Nachfragefaktoren

1.1. Bevölkerungszahl

1.1.a Datengrundlage

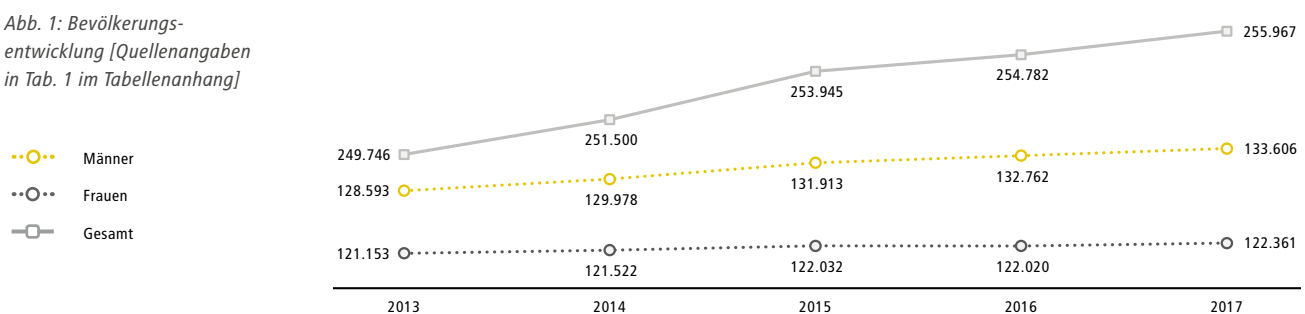
Im Mai 2011 wurde ein neuer Zensus durchgeführt. Erforderlich wurde dies, da die jährliche Fortschreibung der Zensuswerte aus dem Jahr 1987 zunehmend Unstimmigkeiten hervorrief. Die neuen Zensuszahlen unterscheiden sich teilweise erheblich von den fortgeschriebenen Werten aus dem Zensus 1987, sodass eine Vergleichbarkeit der Werte vor und nach der neuen Zensuserhebung nur bedingt gegeben ist.

Zudem kann festgestellt werden, dass es nach wie vor zu, zum Teil erheblichen, Differenzen zwischen den Werten von IT.NRW und den eigenen Erhebungen der Kommunen kommt. Angeführt wird hier als Beispiel die Bevölkerungszahl. Die städtische Statistikstelle meldete zum Stichtag 31.12.2017 nach Auswertung des in Aachen eingesetzten Einwohnermeldeverfahrens eine Gesamtbevölkerung im Stadtgebiet Aachen von 255.967 Einwohnern, wohingegen IT.NRW in seiner Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Zensus 2011 für Aachen zum 31.12.2017 eine Bevölkerungszahl von 248.085 Einwohnern prognostiziert. Aufgrund dieser Differenzen wird in diesem Bericht, bis zur Entscheidung einer anderen Handhabung, die durch die städtische Statistikstelle ermittelte Einwohnerzahl zugrunde gelegt.

1.1.b Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Aachen ist eine in den letzten Jahren stetig wachsende Kommune. Zum 31.12.2017 hatte sie eine Bevölkerung von 255.967 Personen, davon 133.606 Männer und 122.361 Frauen. Damit stieg die Bevölkerung im Vergleich zum Vorjahr um weitere 1.185 Personen an. Im Jahr 2017 haben 253.380 Menschen ihren Hauptwohnsitz in Aachen, mit Zweitwohnsitz gemeldet sind 2.587 Personen (Vorjahr = 2.521).

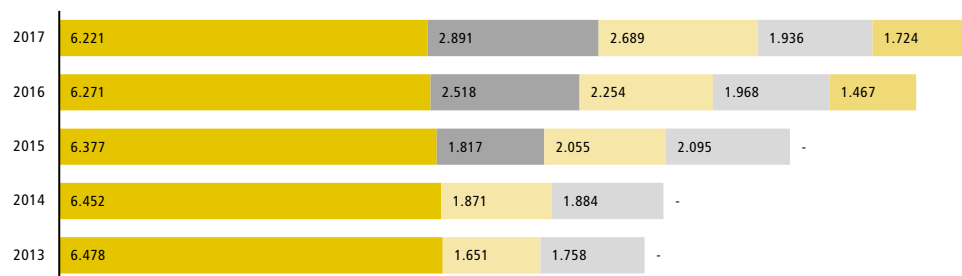
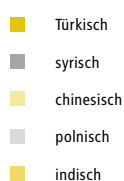
Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung [Quellenangaben in Tab. 1 im Tabellenanhang]



1.1.c Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Bevölkerungsgruppen

Der Anteil der nichtdeutschen Einwohner an der Gesamtbevölkerung ist zum Stichtag auf 46.648 (Vorjahr = 44.379) Personen angestiegen, die nichtdeutsche Bevölkerungsgruppe macht damit 18,2 % der gesamten Aachener Bevölkerung aus. In den letzten fünf Jahren stieg der Anteil der nichtdeutschen Bevölkerung um 27 %, in absoluten Zahlen um 9.916 Personen, an. Dieser Anstieg resultiert, neben dem Zuzug von Geflüchteten, insbesondere aus der Expansion der Hochschulen. Rein quantitativ stellt die türkische Bevölkerungsgruppe mit 6.221 Personen nach wie vor den größten Anteil. Die syrische Bevölkerungsgruppe, die bis 2014 nicht einzeln erfasst wurde, steigt weiterhin an und bildet mit 2.891 Personen im Jahr 2017 die zweitgrößte nichtdeutsche Bevölkerungsgruppe, gefolgt von der chinesischen mit 2.689 und der polnischen mit 1.936 Personen. Die bis 2015 nicht einzeln erfasste Gruppe der indischen Personen (1.724) taucht im Berichtsjahr erstmals in der Gruppe der fünf zahlenmäßig stärksten, nichtdeutschen Bevölkerungsgruppen in Aachen auf. Gemeinsam mit der seit Jahren stark steigenden Zahl der chinesischen Bevölkerung in Aachen (19,3 % mehr im Vergleich zum Vorjahr) deutet dies auf die intensivierten Bemühungen der RWTH Aachen¹ und FH Aachen² hin, sich verstärkt international auszurichten, insbesondere in den Zukunftsmärkten China und Indien.

Abb. 2: Entwicklung ausgewählter nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen [Tab. 3]



Geflüchtete:

Zum Stichtag 31.12.2017 waren in Aachen insgesamt 1.838 Menschen mit Fluchthintergrund durch die Stadt Aachen untergebracht. Hierbei handelt es sich um Personen, die nicht über ein gesichertes Bleiberecht verfügen oder deren Asylantrag bereits positiv beschieden wurde, die aber noch nicht eigenständig Mietverträge abgeschlossen haben. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Zahl der städtisch untergebrachten Geflüchteten damit deutlich um 21,2 % (Vorjahr = 2.333). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr begründet sich zum einen durch die allgemein sinkenden Zahlen von Asylsuchenden in 2017³, zum anderen durch die intensiven Bemühungen der Stadt Aachen, entsprechende Personen in den regulären Wohnungsmarkt zu integrieren (s. u.).

Die meisten der städtisch untergebrachten Menschen lebten in Wohnungen, 889 davon in Mehrfamilienhäusern und 120 in Ein- und Zweifamilienhäusern. In Übergangseinrichtungen wohnten zum Stichtag mit 829 Personen ca. 45 % der in Aachen untergebrachten Flüchtlinge. Positiv zu vermerken ist, dass mittlerweile der Großteil der Geflüchteten in abgeschlossenen Wohnungen untergebracht ist.

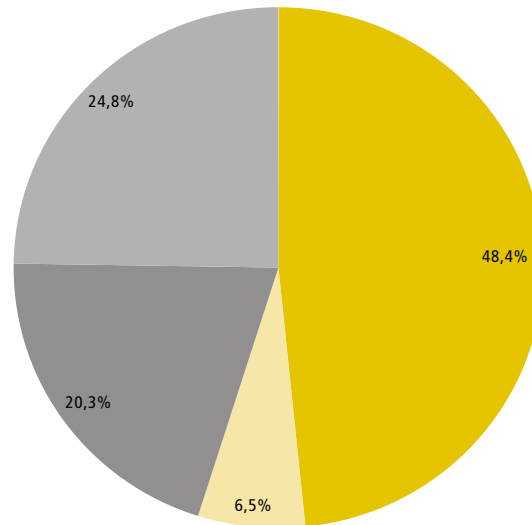
¹ China und Indien sind zwei der Schwerpunktländer, die im Rahmen der aktuellen Internationalisierungsstrategie der RWTH Aachen im Fokus von Forschungs- und Lehrkooperationen sowie gezielten Marketingmaßnahmen, die für ein Studium an der RWTH Aachen werben, stehen.

² Auch die FH Aachen setzt vermehrt auf internationale Hochschulkooperationen und englischsprachige Lehrangebote.

³ Erstanträge auf Asyl in Deutschland im Jahr 2017: 198.317 – im Vorjahr 2016: 722.370 (Bundesamt für Migration und Flüchtlinge: Aktuelle Zahlen zu Asyl, April 2018)

Abb. 3: Anteilige Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund [Tab. 4]

- Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- Wohnungen in Ein- / Zweifamilienhäusern
- Übergangseinrichtung mit Gemeinschaftseinrichtung zur gemeinsamen Nutzung
- Übergangseinrichtung in abgeschlossenen Wohnungen

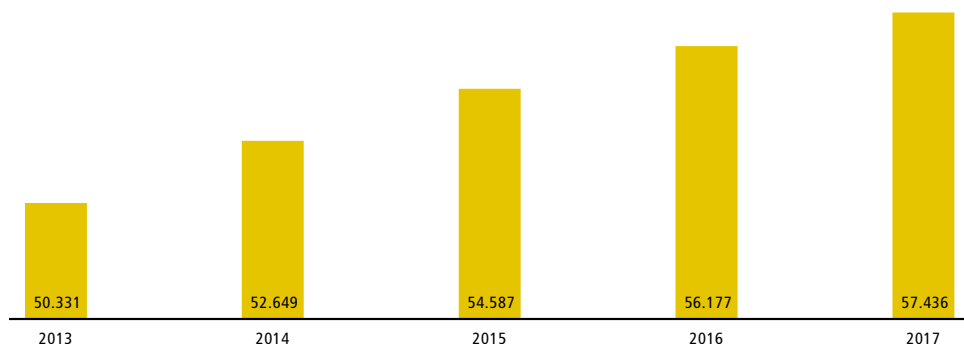


Mittels der vom Land Nordrhein-Westfalen erlassenen „Richtlinie zur Förderung von Wohnraum für Flüchtlinge“ (RL FlÜ) konnten in Aachen von 2016 bis 2017 insgesamt 67 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, die im Anschluss an die Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund in den regulären, geförderten Wohnungsmarkt übergehen. Hierfür wurden insgesamt 9.157.100 € bewilligt.

Durch die sinkende Zahl der Neuzuweisungen und die von der Stadt Aachen ergriffenen Maßnahmen im Wohnungsbau konnte die Wohnraumsituation für Geflüchtete seit 2016 deutlich verbessert werden. Den Übergang aus der städtischen Unterbringung heraus in ein eigenes Mietverhältnis unterstützt der Soziale Dienst des Fachbereichs Wohnen, Soziales und Integration. Trotz der insgesamt positiven Entwicklung ist festzustellen, dass bei den Geflüchteten insbesondere alleinstehende Männer Probleme bei der Wohnungssuche haben, dies auch in Konkurrenz zur nach wie vor wachsenden Gruppe der Studierenden (s. nachfolgend).

Studierende:

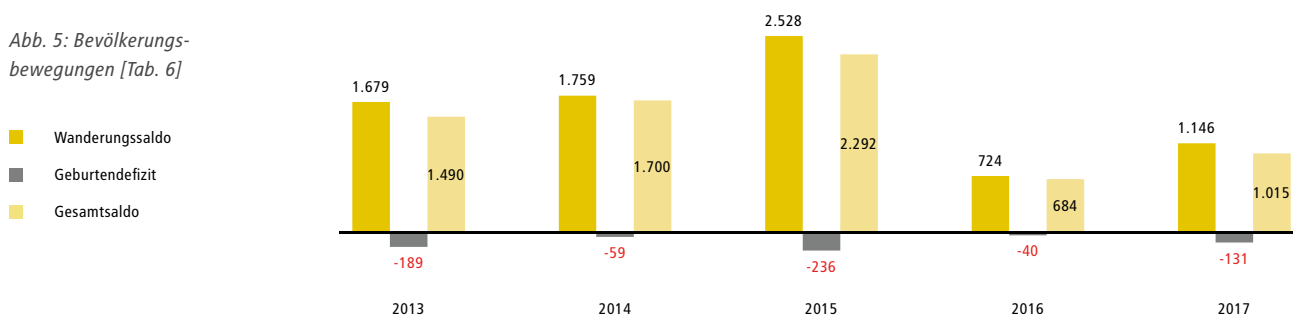
Im Wintersemester 2017/2018 gab es in Aachen 57.436 Studierende (Vorjahr = 56.177). Dies ist ein erneuter Anstieg zum Vorjahr um 1.259 Personen (2,2 %). Hierin enthalten sind u. a. 45.282 Studierende der RWTH Aachen, 10.355 Studierende der FH Aachen (Quelle: Monatsbericht) und 148 Studierende der Musikschule Köln (Quelle: Prüfungsamt der Musikschule). Die übrigen Studierenden sind der Katholischen Hochschule NRW (1.127) und der Privaten Fachhochschule für Ökologie und Management (524) zuzuordnen. Die Anzahl der Studierenden hat prozentual im Verhältnis zur Bevölkerung und absolut erheblich zugenommen. Das prozentuale Verhältnis der Studierenden im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Aachens stieg auf 22,4 %. Mit Blick auf die Entwicklung der letzten fünf Jahre (s. Abb. unten) stieg die Zahl der Studierenden um 7.105 Personen, einem Plus von 14,1 %. In den letzten zehn Jahren nahm die Zahl der Studierenden gar um 55,6 %, also 20.523 Personen, zu. So ist die Hochschulexpansion der bedeutendste Faktor für das Bevölkerungswachstum. Der Zuzug der Studierenden ist eine immense Wanderungsbewegung, die Auswirkungen auf öffentliche Einrichtungen, die kommunale Infrastruktur und den lokalen Wohnungsmarkt mit sich bringt.

Abb. 4: Studierende
[Tab. 5]

Für die Zukunft ist – mit Blick auf den Aachener Wohnungsmarkt – weiterhin davon auszugehen, dass die rapide steigende Zahl der Studierenden zu einer verstärkten Nachfrage im öffentlich geförderten, primär jedoch im unteren freifinanzierten Preissegment und im Bereich des studentischen Wohnens führen wird. Hier stehen insbesondere 1-Personen-Appartements im Fokus (vgl. Kap. 3.2.). Gleichzeitig treten die Studierenden durch den Zusammenschluss in Wohngemeinschaften und die damit verbundene finanzielle Leistungsfähigkeit in direkte Konkurrenz zur Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt für Familien, es entsteht zusätzlich ein erhöhter Nachfragedruck auf den mittleren freifinanzierten Wohnungsmarkt.

1.1.d Bevölkerungsbewegungen

Die positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen basiert seit Jahren auf dem deutlichen Wanderungsüberschuss. So zogen 2017 insgesamt 1.146 Personen mehr in die Stadt Aachen als Personen wegzogen (Zuzüge = 21.276, Wegzüge = 20.130). Dabei fiel die Zahl der Geburten von 2.319 im Vorjahr auf 2.227 ab, die Sterbezahlen blieben unverändert (2016 = 2.359, 2017 = 2.358). Die Bevölkerungsentwicklung Aachens wird damit nach wie vor durch den demographischen Wandel mitgeprägt, der Einfluss der positiven Wanderungsbilanz dominiert jedoch diese Entwicklung.

Abb. 5: Bevölkerungsbewegungen
[Tab. 6]

1.1.e Bevölkerungsentwicklung nach Altersstruktur

Aachen weist insgesamt eine junge Bevölkerung auf. Dies drückt sich vor allem in der hohen Zahl jüngerer Kohorten zwischen 18–29 Jahren aus. Hierzu zählen vor allem die vielen Studierenden in der Stadt, die für ihre akademische Ausbildung nach Aachen kommen, wobei die männliche Bevölkerung in dieser Kohorte

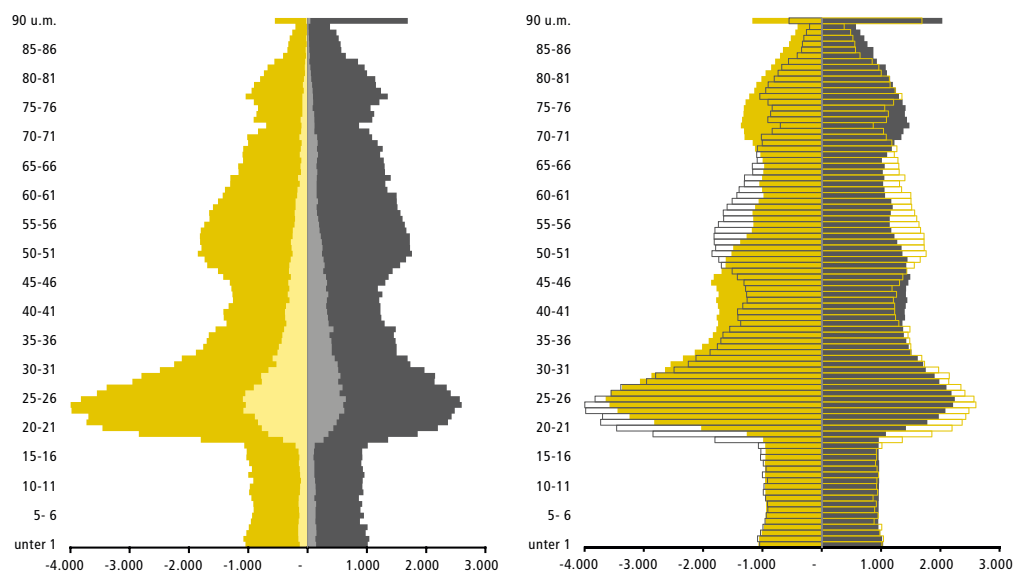
deutlich überwiegt. Die Dominanz dieser Altersgruppe lässt sich in der Bevölkerungspyramide der Stadt Aachen gut erkennen (s. Abb. unten). Dass die Studierenden nach Beenden ihres Studiums zu einem Großteil aus Aachen wegziehen, zeigt der Vergleich der Bevölkerungspyramiden von 2017 und 2040 (Prognose). Die stark dominierenden jungen Kohorten werden nur zu einem Teil in Aachen älter. Stattdessen zieht konstant eine junge Bevölkerung hinzu (vgl. Kap. 3.8.). Durch den Anstieg der Studierendenzahlen, aber auch den Anstieg der Personen mit Fluchthintergrund, ist diese Altersgruppe in jüngster Vergangenheit noch größer geworden.

Abb. 6 (Links):
Altersbaum 2017

- Männer ausl.
- Männer ges.
- Frauen ausl.
- Frauen ges.

Abb. 7 (Rechts):
Aktuelle Bevölkerung
vs. Prognose 2040

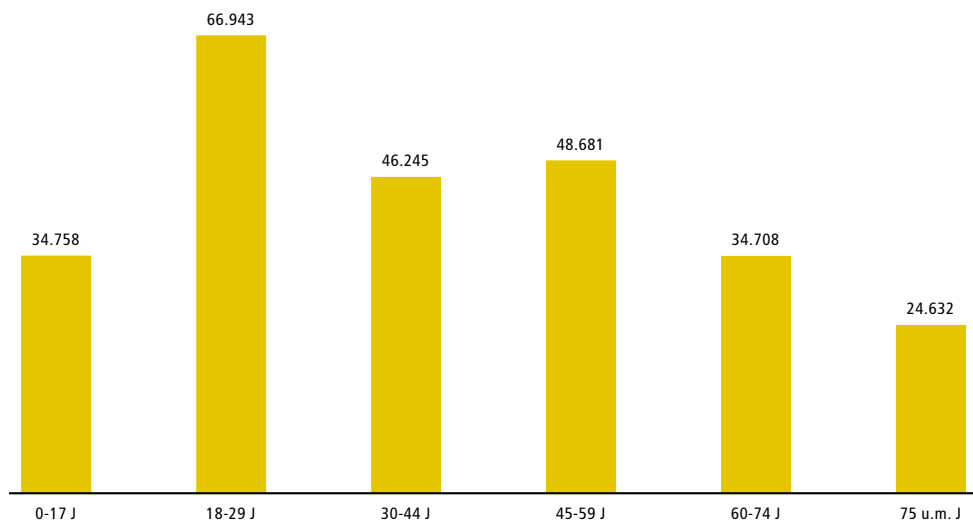
- 2017: Frauen
- 2017: Männer
- 2040: Frauen
- 2040: Männer



Die Zahl der 18 bis 29-Jährigen nimmt im Beobachtungszeitraum 2013 bis 2017 um + 5.373 Personen (= 8,7 %) auf 66.943 zu, die Gruppe macht damit allein über 26 % der Gesamtbevölkerung Aachens aus. Die Zahl der jungen Bewohner von 0 bis 17 Jahren stagniert hingegen und nimmt im selben Zeitraum lediglich um 62 Personen zu, der Anteil an der Gesamtbevölkerung sinkt auf 13,6 %. Die Gruppe der 45 bis 59-Jährigen hat derzeit noch einen vergleichsweise hohen Anteil an der Gesamtbevölkerung – hierzu zählt die sogenannte Baby-Boom-Generation.

Diese geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre kommen nun oder in absehbarer Zeit ins Rentenalter und verstärken den Alterungsprozess deutlich. Der Anteil der Altersgruppe 70+ steigt in den nächsten Jahren weiter an, wobei die starke „Überalterung“ der Stadtbevölkerung durch die älter werdende Baby-Boom-Generation nur ein temporäres Phänomen sein wird. Dennoch stellt die kurz- und mittelfristige Zunahme älterer Menschen – und vor allem Hochbetagter – eine Herausforderung für den Wohnungsmarkt und die Pflegebedarfsplanung dar.

Abb. 8: Aachener Bevölkerung nach Altersgruppe



1.2. Haushalte

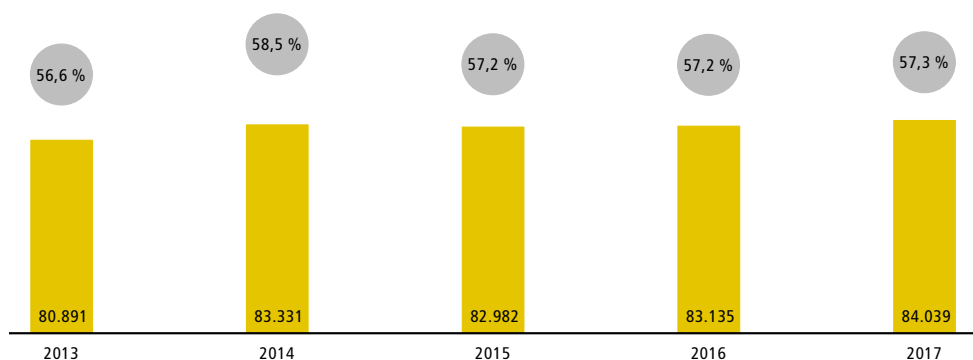
1.2.a Anzahl

Analog zum Anstieg der Bevölkerungszahl ist die Anzahl der Haushalte in Aachen letztes Jahr deutlich um 1.167 Haushalte gewachsen. Zum 31.12.2017 wurden insgesamt 146.584 Haushalte⁴ gezählt. Damit liegt ein Anstieg um 0,8 % im Vergleich zum Vorjahr vor (= 145.417). Die deutlichsten Zuwächse sind in den Bezirken Laurensberg (+ 491 Haushalte) und Aachen-Mitte (+ 829 Haushalte) zu verzeichnen.

1.2.b Haushaltsgröße

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt seit 2013 kontinuierlich zwischen 1,77 und 1,75 Personen. So leben auch im Jahr 2017 durchschnittlich 1,75 Personen in jedem Haushalt⁵. Dabei sticht der studentisch geprägte Stadtbezirk Aachen-Mitte mit durchschnittlich 1,63 Personen je Haushalt heraus. In allen anderen sechs Aachener Stadtbezirken liegt die Haushaltsgröße im Mittel hingegen bei ca. 2 Personen. In Aachen wird ein Haushaltegenerierungsverfahren eingesetzt, um detaillierte Auskünfte über das Haushaltegefüge zu erhalten. Der stete Anstieg der 1-Personen-Haushalte konnte bis zum Jahr 2014 beobachtet werden. Nach einem leichten Rückgang im Jahr 2015 bleibt der Wert seitdem konstant. Die 1-Personen-Haushalte stellen in Aachen mit 57,3 % den größten Anteil an den Gesamthaushalten. Die weiter oben aufgeführte große Zahl an Studierenden in Aachen dürfte, neben dem allgemeinen gesellschaftlichen Trend zum Single-Haushalt, als maßgebliche Ursache hierfür anzusehen sein.

Abb. 9: 1-Personen-Haushalte und ihr Anteil an den Gesamthaushalten [Tab. 8]

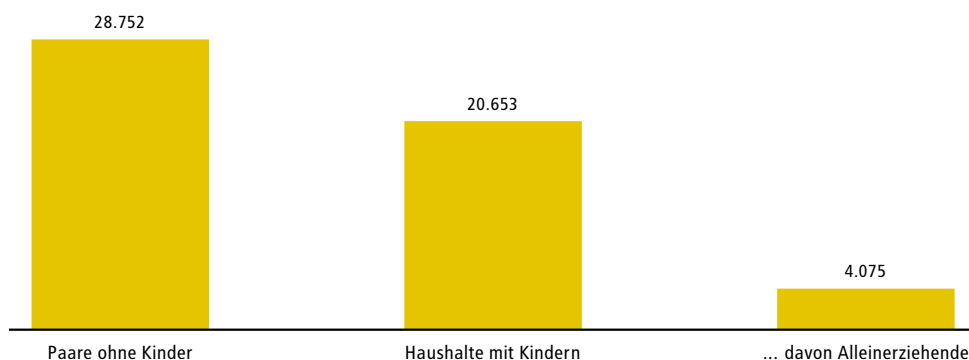


⁴ Quellenangabe in Tab. 7 im Tabellenanhang

⁵ Tab. 9

Diese Entwicklung spiegelt sich ebenfalls in den Zahlen anderer Haushaltstypen wieder. So leben im Jahr 2017 in lediglich 14,1 % der Aachener Haushalte (20.653 Haushalte) Kinder. Der Anteil sinkt seit Jahren kontinuierlich, 2007 lag er noch bei 16,3 %. Ca. ein Fünftel dieser Haushalte setzt sich aus Alleinerziehenden mit ihren Kindern zusammen (2017 = 4.075). Demgegenüber lässt sich zusätzlich zum oben beschriebenen Trend zum Single-Haushalt eine weitere gesellschaftliche Entwicklung hin zur Partnerschaft ohne Kinder feststellen. 28.752 Haushalte in Aachen setzen sich aus Paaren ohne Kinder zusammen. Dieser Wert steigt ebenfalls seit vielen Jahren konstant an (2007 = 27.206).

Abb. 10: Anzahl ausgewählter Haushaltstypen [Tab. 8]

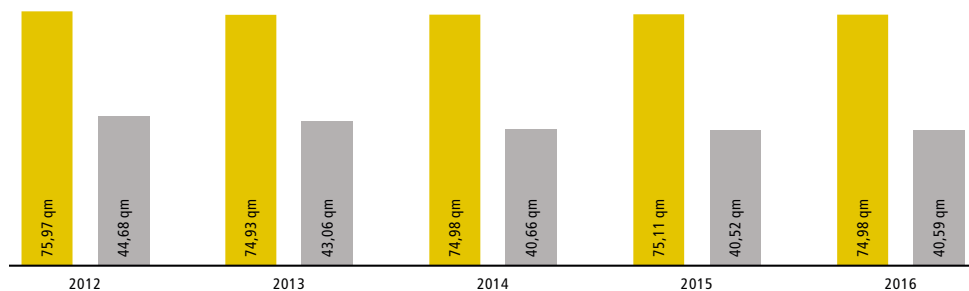


1.2.c Wohnfläche

Die durch IT.NRW zur Verfügung gestellten Basisdaten zur Berechnung des Wohnflächenverbrauchs werden jährlich jeweils im Oktober und damit nach Redaktionsschluss dieser Publikation veröffentlicht. Daher beziehen sich die folgenden Zahlen auf das Jahr 2016. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch⁶ je Wohnung in Aachen sank im Zeitraum von 2012–2016 lediglich um 1,3 % auf 74,98 qm. Der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Kopf hingegen, also die Wohnfläche, die jedem Mieter im Schnitt persönlich zur Verfügung steht, nahm im selben Zeitraum deutlich um 9,2 % auf 40,59 qm ab. Hierin spiegelt sich die angespannte Lage auf dem lokalen Wohnungsmarkt wider, die Bereitschaft sich mit mehr Menschen Wohnraum zu teilen oder bei Familienzuwachs den Umzug in eine bedarfsgerechte Wohnung aufgrund des fehlenden Angebots aufzuschieben, erhöht sich augenscheinlich.

Abb. 11: Wohnflächenverbrauch – durchschnittliche Wohnungsgröße und verfügbare Wohnfläche je Einwohner [Tab. 10 & 11]

■ Verbrauch je Wohnung
■ Verbrauch je Einwohner



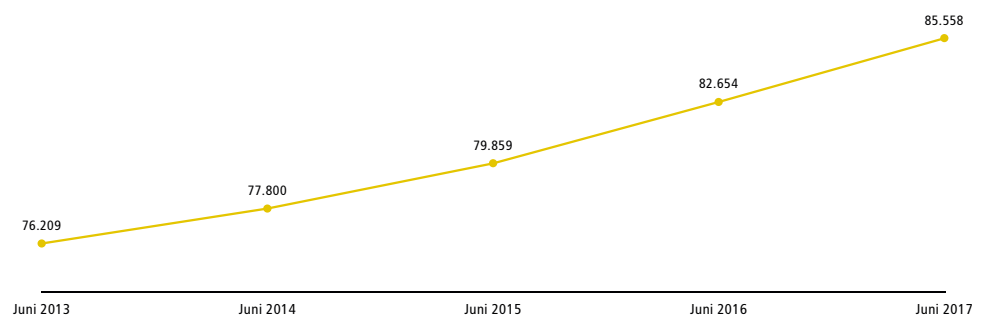
⁶ gleichbedeutend mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße

1.3. Beschäftigung und Einkommen

1.3.a Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung und Arbeitslosenquote

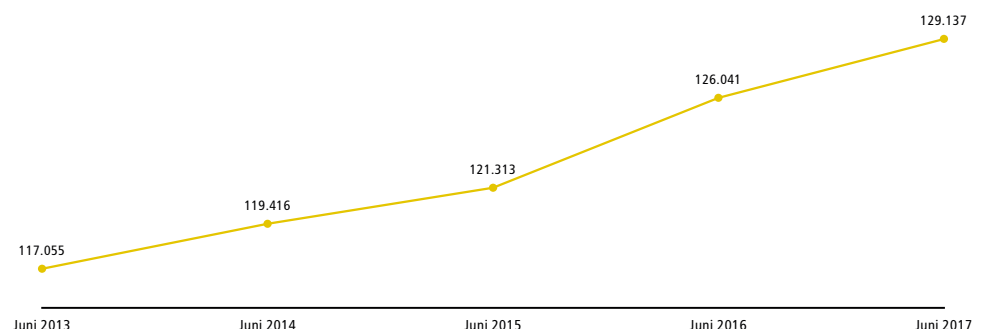
Der Arbeitsmarkt in Aachen verzeichnet in den letzten fünf Jahren eine überaus dynamische Entwicklung. Die Zahl der in Aachen wohnhaften sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten erhöhte sich bis 2017 um 12,3 % auf 85.558. Hiervon gehen 59.578 Personen einer Beschäftigung im Stadtgebiet selber nach, 25.977 Personen sind Auspendler.

Abb. 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnhaft in Aachen [Tab. 12]



Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze in Aachen stieg im selben Zeitraum um 12.082 auf aktuell 129.137 Arbeitsplätze an. Im Vergleich zu 2013 stellt dies einen deutlichen Zuwachs um 10,3 % dar. Die Einpendler bilden dabei mit fast 69.485 Personen die Mehrheit der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Aachen ihren Arbeitsort haben. Dies kann ein Anzeichen für eine angespannte Lage und ein erhöhtes Preisniveau auf dem Wohnungsmarkt des Arbeitsortes sein. Die Wohnwünsche von Beschäftigten werden daher häufig im Umland realisiert (s. auch Kap. 4 zum städteregionalen Wohnungsmarkt und den Wanderungsbewegungen ins Umland).

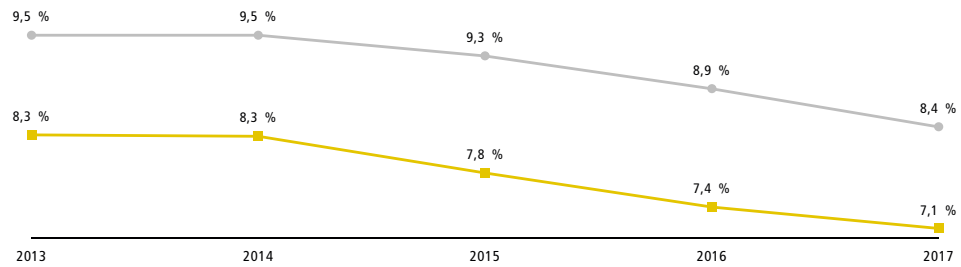
Abb. 13: Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen [Tab. 12]



Korrespondierend mit dem Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze zeigt ein Blick auf die Arbeitslosenzahlen, dass für Aachen der Jahresdurchschnitt bei 8,4 % (Vorjahr = 8,9 %) liegt und damit im 5-Jahres-Vergleich den niedrigsten Wert erreicht hat. Für die Region Aachen, bestehend aus den Geschäftsstellen Aachen, Erkelenz, Heinsberg, Geilenkirchen, Alsdorf, Eschweiler, Stolberg und Monschau, lag der Jahresdurchschnitt bei 7,1 % (Vorjahr = 7,4 %). Die folgende Abbildung veranschaulicht dabei die über die letzten 5 Jahre stetig sinkende Quote.

Abb. 14: Entwicklung
Arbeitslosenquote – Stadt
Aachen und Region Aachen
[Tab. 13]

— Stadt Aachen
— Region Aachen



1.3.b Transferleistungs- und Wohngeldbezug

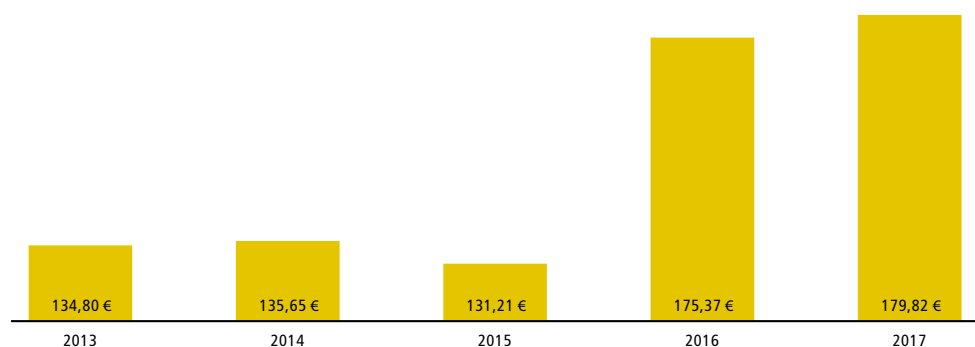
Die prozentuale Zunahme sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse bedeutet noch nicht, dass die Wohnkosten aus eigenen Mitteln bestritten werden können. Für niedrige Einkommen besteht die Möglichkeit, Wohngeld oder andere Transferleistungen (Sozialhilfe, Grundsicherung, Arbeitslosengeld II, Sozialgeld) zu beziehen.

Trotz der anhaltend positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt ist der Anteil der Transferleistungsbezieher an der Aachener Bevölkerung seit Jahren unverändert hoch. Seit 2013 liegt der prozentuale Anteil auf einem Niveau zwischen 11,6 % und 11,8 %. Zum Stichtag 31.12.2017 lag der Anteil bei 11,7 %, absolut bezogen insgesamt 29.858 Personen Transferleistungen nach diesen Rechtsnormen⁷. Ein Zuwachs zum Vorjahr um 229 Personen (2016 = 29.629 Personen). Die Nachfrage im öffentlich geförderten und unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt bleibt damit gleichbleibend hoch.

Für Haushalte, die keine Transferleistungen nach dem SGB II oder SGB XII beziehen, deren Einkommen jedoch ebenfalls nicht ausreicht, um den gemieteten Wohnraum zu finanzieren, gibt es die Möglichkeit, Wohngeld zu beantragen.

Zum 01.01.2016 fand eine Reform des Wohngeldrechts statt, in der die Leistungshöhe und Miethöchstbeträge an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst wurden. Aachen verzeichnete im Jahr 2016 aufgrund der Reform eine Steigerung der wohngeldbeziehenden Haushalte und vor allem eine Steigerung der Ausgaben. Im Berichtsjahr 2017 stiegen die Ausgaben für Wohngeld nur noch moderat um 3,7 % auf 2.851.500,00 € an. Durchschnittlich hat jeder Wohngeldempfänger ein monatliches Wohngeld von 179,82 € erhalten (Vorjahr = 175,37 €, s. Abb. unten). Dies ist eine leichte Steigerung um 2,5 %.

Abb. 15: Durchschnittliches
Wohngeld



⁷ Tab. 15

2017

**Venskyhäuschen – Objekt eines Aachener
Investors mit 44 geförderten Wohneinheiten,
Teilansicht**

2 Angebotsfaktoren

2.1. Bodenumsätze und Preisentwicklungen

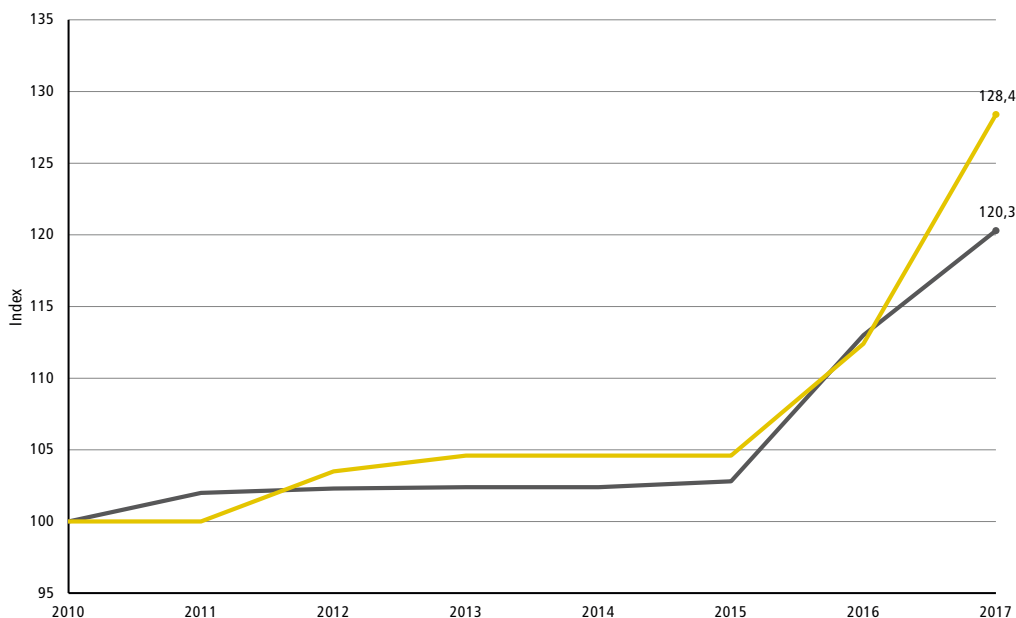
Einen wichtigen Anteil an den Gesamtkosten für Wohnbauprojekte haben die Grundstückspreise. Gleichzeitig sind steigende Bodenpreise ein Hinweis auf eine angespannte Flächensituation. Die Grundstückspreise sind daher ein bedeutender Einflussfaktor für das Wohnungsangebot und können durch den Bodenindex und die ermittelten Baulandpreise erhoben werden.

Aufgrund einer neuen Anforderung der Landesregierung wurde im Jahr 2010 die Berechnungsmethodik der Bodenindexreihen auf zonale Bodenrichtwerte umgestellt. Es gibt seit diesem Zeitpunkt eine größere Anzahl von Richtwerten als in der Vergangenheit. Für die Neuberechnung wurde das Jahr 2010 mit der Basis 100 angesetzt. Die Bodenindexreihen werden für Individual- und Geschosswohnungsbau erstellt und beinhalten (freistehende) Einfamilienhäuser, Zwei- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Der Index im Individualwohnungsbau steigt 2017 erneut stark um 7,3 Punkte auf 120,3 Punkte an. Der Index für den Geschosswohnungsbau verzeichnet gar einen sprunghaften Anstieg und legt innerhalb eines Jahres um 16 Punkte auf 128,4 Punkte zu.

Ausgehend vom Basisjahr 2010 weisen die Bodenindexreihen seit 2015 auf rapide Bodenpreisanstiege hin. So stieg der Index für Grundstücke im Individualwohnungsbau innerhalb der letzten zwei Jahre um 17,0 % an, die Bodenwerte für Geschosswohnungsbau im selben Zeitraum noch deutlicher um 22,8 %. Aus den steigenden Bodenpreisen ergibt sich für Investoren und bei Projekten zur privaten Eigentumsbildung eine wesentliche Gesamtkostenerhöhung für zu realisierende Projekte. Gleichzeitig zeigt sich, dass immer weniger bebaubare Flächen verfügbar sind.

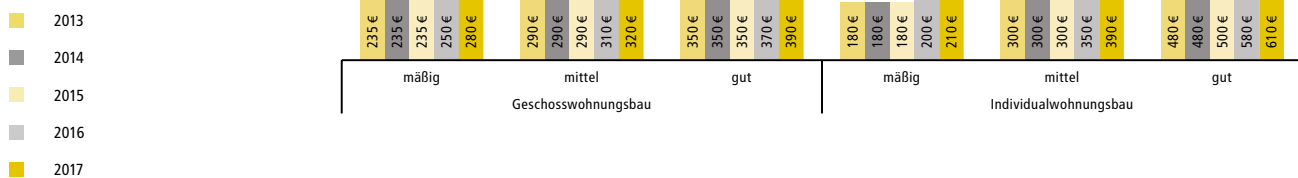
Abb. 16: Bodenindexreihen
[Tab. 16]

— Individualwohnungsbau
— Geschosswohnungsbau



Neben dem Bodenindex geben auch die, von der Kommunalen Bewertungsstelle ermittelten, Baulandpreise mit ihren unterschiedlichen Lagen einen Überblick über die Entwicklung der Grundstückspreise. Diese wurden ebenfalls im Jahr 2010 angepasst und fortgeschrieben. Verließ der Anstieg bis 2015 noch moderat, so zeigt sich seitdem ein deutlicher Anstieg der Baulandpreise (vgl. Abb. „Baulandpreise – Geschoss- und Individualwohnungsbau nach Lage“). Im Geschosswohnungsbau vollzieht sich die Preissteigerung dabei dynamisch, hier stieg der Preis in den guten Lagen seit 2015 um 11,4 %. Im Individualwohnungsbau sprangen die Preise in den guten Wohnlagen gar um 22 % nach oben. Noch stärker entwickelten sich hier die Preise in mittleren Wohnlagen. Der Anstieg von 300,-€ in 2015 auf 390,-€ pro Quadratmeter in 2017 bedeutet eine Steigerung um 30 % innerhalb von nur zwei Jahren. Es ist zu erwarten, dass sich diese enorme Verteuerung von Bauland in den nächsten Jahren immer mehr in die Preise von Eigentumsobjekten, aber auch von Mietobjekten auswirkt und zur weiteren Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes beiträgt.

Abb. 17: Baulandpreise
– Geschoss- und Individual-
wohnungsbau nach Lage
[Tab. 17 & 18]



Die von der kommunalen Bewertungsstelle ermittelten Baulandpreise und die Bodenindexreihen des Landes zeigen auf, dass Bauland im Stadtgebiet Aachen zunehmend knapper wird. Um auf die geschilderte Baulandknappheit zu reagieren, werden durch die Stadt Aachen Baulücken und Innenentwicklungspotenziale systematisch mit dem Ziel erfasst, zusätzliche Flächenpotenziale zu mobilisieren. Um eine qualitätsvolle Nachverdichtung zu gewährleisten, hat der Planungsausschuss den Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen in seiner Sitzung am 28.06.2018⁸ beauftragt, eine Kriterienliste für die städtebauliche Beurteilung von Projekten in Blockinnenbereichen zu erstellen. Neben den Faktoren Dichte und Höhe werden ökologische und verkehrsplanerische Kriterien sowie die Möglichkeit zur Nutzungsmischung in die Planung mit einbezogen.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden ebenfalls zusätzliche Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen. Dennoch reicht das Bauland nicht aus, um die prognostizierte Nachfrageentwicklung zu decken. Immer wichtiger wird es vor diesem Hintergrund, die verbleibenden Flächen nachhaltig in Hinblick auf das Gemeinwohl zu entwickeln. Mit dem sogenannten Quotenbeschluss und dem Baulandbeschluss verfügt die Stadt Aachen über zwei wichtige Instrumente, um bei neuen Wohnbauprojekten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen (vgl. Kap. 5). Zudem sollen zukünftig städtische Baugrundstücke vermehrt an Bewerber vergeben werden, die mit Konzepten überzeugen und nicht nach Höchstgebot. Als weitere Maßnahme, zumindest in geringem Umfang bezahlbare Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen, werden städtische

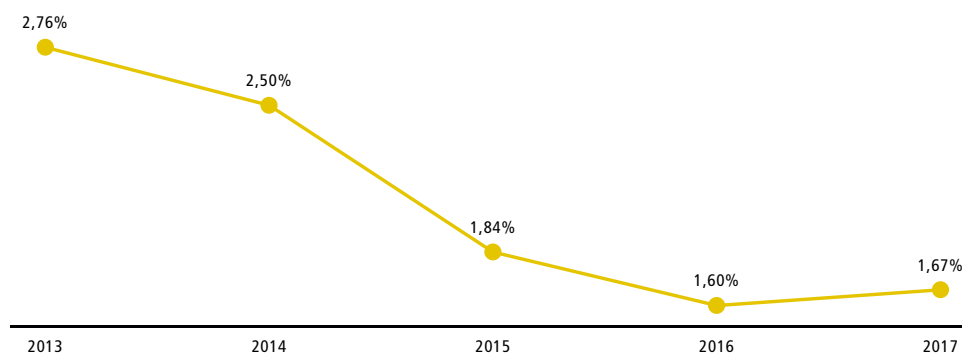
⁸ Beschluss zur Vorlage
– FB 61/0974/WP17

Einfamilienhausbaugrundstücke unter Gewährung von Sozialrabatten zur Eigennutzung an Familien vergeben⁹. Die aktive Bodenvorratspolitik der Stadt Aachen sieht in Zukunft ergänzend den gezielten Ankauf von Baugrundstücken vor, die damit dauerhaft den wohnungspolitischen Zielen der Stadt dienen sollen¹⁰.

2.2. Kapitalmarktbedingungen

Neben den Bodenpreisen sind die Kapitalmarktbedingungen ein weiterer wichtiger Einflussfaktor auf das Wohnungsangebot. 2017 lag der für die kommunale Wohnungsmarktbeobachtung auszuwertende Zins für mittelfristige Darlehen mit einer Laufzeit von 5 bis maximal 10 Jahren nach Feststellungen der Deutschen Bundesbank bei 1,67 % (Vorjahr = 1,60 %). Damit verzeichnete er einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Dennoch liegen die Hypothekenzinsen im Langzeitvergleich stabil auf einem äußerst niedrigen Niveau. Es herrscht ein überaus investitionsfreundliches Klima.

Abb. 18: Hypothekenzins
5–10 Jahre [Tab. 19]



Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau werden zurzeit ebenfalls Investitionsanreize geschaffen. Befristet auf maximal 10 Jahre müssen für öffentliche Darlehen keine Zinsen gezahlt werden. Ab dem 11. Jahr fallen bis zum Ende der Bindungsfrist (20 bzw. 25 Jahre) 0,5 % Zinsen an. Aufgrund der allgemein günstigen Darlehenszinsen werden darüber hinaus auf die gewährten Förderdarlehen teilweise erhebliche Tilgungsnachlässe (zwischen 25 % auf die Grundförderung und 50 % auf Sonderförderung) gewährt.

Insofern sind die Kapitalmarktbedingungen für den freien wie für den geförderten Wohnungsmarkt als investitionsfördernd anzusehen.

Zu beachten ist jedoch, dass der Kapitalmarkt für den Bestand öffentlich geförderter Wohnungen gleichzeitig eine gegenläufige Wirkung erzeugt. Die niedrigen Zinsen sorgen für erhebliche Anreize bei Investoren – mittels Umschuldungen – ihre Bindungen frühzeitig abzulösen (vgl. Kap. 4).

⁹ Beschluss zur Vorlage – FB 23/0360/WP17 im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 04.07.2017.

¹⁰ Beschluss zur Vorlage – FB 23/0463/WP17 „Aktivierung der Bodenvorratspolitik und des strategischen Grunderwerbs“ im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss vom 03.07.2018.

2.3. Wohnraumverknappung durch touristische Nutzung – Airbnb

Das immense Wachstum von Online-Plattformen zur Vermietung von Privatunterkünften zu Urlaubszwecken hat in den letzten Jahren insbesondere in Ballungszentren wie Berlin und München zur Umwandlung von Wohnraum hin zu touristischen Nutzungsflächen geführt. Weltmarktführer in diesem Markt ist das US-amerikanische Unternehmen Airbnb. Über seine Online-Plattform werden aktuell rund 3 Millionen Unterkünfte in 65.000 Städten auf der ganzen Welt an ca. 200 Millionen Gäste vermittelt. Einige Städte setzen sich bereits intensiv mit der möglichen Wohnraumverknappung durch das Angebot auseinander und haben strenge Regulierungsmaßnahmen beschlossen (vgl. Kap. 5.3.). So gestattet die Stadt Berlin nur noch in Ausnahmefällen eine Nutzung von Wohnraum als Ferienunterkunft. Die Stadt Aachen hat sich diesem Thema ebenfalls angenommen. Die von Airbnb auf Anfrage der Stadtverwaltung zusammengestellten Zahlen zur Nutzung des Services in Aachen können jedoch nicht auf ihre Vollständigkeit und Validität hin überprüft werden.

Nach eigenen Angaben verwaltete Airbnb im letzten Jahr 520 aktive Unterkünfte in Aachen. Dabei wurden 13.500 Gastankünfte verzeichnet, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 3,5 Nächte pro Gast. Leider trifft das Unternehmen in seinem Zahlenwerk keine Aussagen mehr für das Berichtsjahr 2017 darüber, ob die angebotenen Unterkünfte als vollständige Wohnungen/Häuser, Privatzimmer oder geteilte Zimmer vermietet wurden. Mit Rückgriff auf die Zahlen von 2016 zeigt sich, dass der Anteil der vollständigen Unterkünfte bei 54 % lag, 44 % der Vermietungen auf Privatzimmer zurück gingen und lediglich 2 % auf tatsächlich geteilte Zimmer. Da sich hieraus durchaus die Möglichkeit ergibt, dass entsprechende Unterkünfte überwiegend dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden könnten, wird die Aktivität des Anbieters trotz der bisher moderaten Anzahl von Unterkünften, auch in diesem Jahr intensiv beobachtet werden. Ob es eines regulatorischen Eingriffs bedarf, wird der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss Anfang 2019 auf Basis eines erneuten Sachstandsberichtes beraten.

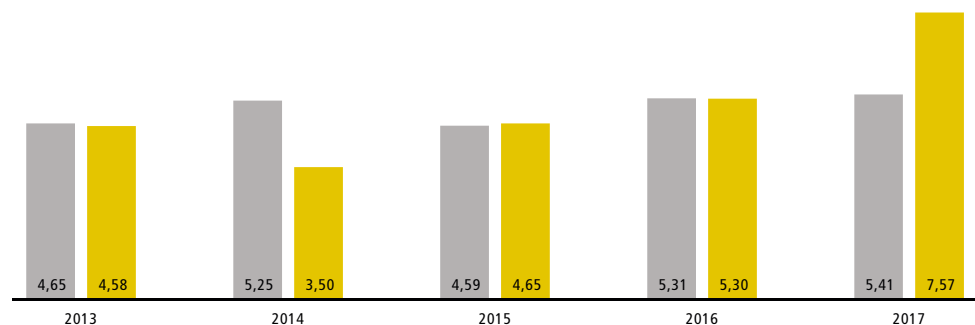
3 Auswirkungen auf die Wohnungsmarktentwicklung

3.1. Bauintensität

Auskunft über die Bautätigkeit innerhalb der Kommune gibt die Bauintensität. Hierbei wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen ins Verhältnis gesetzt. Die Bautätigkeit im Jahr 2017 konnte trotz der sich zuspitzenden Flächenknappheit (vgl. Kap. 2.1.) in Aachen mit 7,57 neu errichteten Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen nochmals enorm im Vergleich zum Vorjahr (5,30) gesteigert werden. Die Bauintensität liegt damit im Berichtsjahr 2017 auf dem höchsten Wert seit 1998. Auf Landesebene hingegen stieg die Bauintensität nur leicht an.

Abb. 19: Bauintensität
[Tab. 20]

■ Stadt Aachen
■ NRW



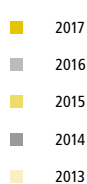
3.2. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Im Jahr 2017 konnte mit 1.044 fertiggestellten Wohnungen im Stadtgebiet Aachen das bereits sehr gute Ergebnis des Vorjahres (731) nochmals deutlich übertroffen werden. Der Anstieg der Bautätigkeit um 43 % im Vergleich zum starken Vorjahr ist ein Indiz für die massiven Anstrengungen der Stadt Aachen (vgl. Kap. 5), eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Dabei handelt es sich um 967 im Geschosswohnungsbau und 77 in Ein- und Zweifamilienhäusern neu entstandene Wohneinheiten. Zu den im Neubau fertiggestellten Wohnungen kommt noch ein Netto-Zuwachs von 122 Wohnungen hinzu, die durch Baumaßnahmen im Bestand zusätzlich realisiert wurden. Demgegenüber sind lediglich 96 Wohnungen als Bauabgang zu verzeichnen, also Einheiten, die dem Wohnungsmarkt durch Abbruch oder Umnutzung entzogen wurden.

Die Zahl der Baugenehmigungen liegt ebenfalls nach wie vor auf hohem Niveau. So wurden von der Stadt Aachen im Jahr 2017 Genehmigungen für 752 neue Wohneinheiten erteilt, hinzu kommt ein Netto-Zugang von weiteren 97 Wohnungen durch Baugenehmigungen für Bestandsmaßnahmen. Die Effekte der Baugenehmigungen werden sich, bedingt durch die Bauvorlaufzeiten, erst zeitversetzt auf den Wohnungsmarkt auswirken.

Insgesamt zeigt sich, dass es durch die gemeinsamen Anstrengungen aller Wohnungsmarktakteure trotz Flächenknappheit immer wieder gelingt, neuen Wohnraum in erheblichem Umfang zu mobilisieren. Mehr neue Wohnungen wurden in Aachen seit 20 Jahren nicht mehr fertiggestellt.

Abb. 20: Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen¹¹
[Tab. 21 & 22]



Beim Blick auf die Bauantragszahlen fällt auf, dass im Jahr 2017 allein für den Bereich studentisches Wohnen Bauanträge für weit über 200 Wohneinheiten bei der Stadt Aachen eingegangen sind. Dies ist eine Reaktion auf die steigende Marktnachfrage nach Wohneinheiten für Studierende (s. Kap. 1). Gleichzeitig konnte durch euregionale Lösungen neuer Wohnraum für Studierende geschaffen werden. So entsteht in der niederländischen Nachbargemeinde Vaals, die in günstiger Lage zum Campus Melaten, zur Uniklinik und zum neuen Campus West liegt, im Sommer 2018 mit dem Katzensprung 2 eine Studentenwohnanlage mit 221 neuen Wohneinheiten. Diese liegt in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Studentenwohnanlage Katzensprung, deren 249 Apartments voll ausgebucht sind. Darüber hinaus werden 100 Meter entfernt nochmals 110 weitere Studentenapartments realisiert.

3.3. Kaufverträge

Die Anzahl der Kaufverträge gibt Auskunft über die Entwicklung der einzelnen Teilmärkte des Wohneigentums und der Grundstücke. Mit 2.233 Kaufverträgen (Vorjahr = 2.206) ist im Jahr 2017 insgesamt ein leichter Zuwachs von 1,2 % zu verzeichnen¹².

Nach Teilmärkten aufgeschlüsselt stagnieren die Vertragszahlen von unbebauten Grundstücken auf niedrigem Niveau bei 183 Kaufverträgen (Vorjahr = 186). Dahingegen verzeichnet die Aktivität auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke mit 724 Kaufverträgen ein deutliches Plus von 13,3 % im Vergleich zum Vorjahr (639). Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist ein Rückgang der Vertragszahlen von 4 % zu beobachten. Die niedrigen Vertragszahlen für unbebaute Grundstücke deuten auf das nach wie vor knappe Angebot an Baugrundstücken hin (s. Kap. 2.1.). Stattdessen werden vermehrt Projekte auf bebauten Grundstücken realisiert. Diese Bauprojekte implizieren jedoch höhere Kosten.

¹¹ Für die Werte der genehmigten Wohnungen im Neubau der Jahre 2014 und 2015 wurde der Mittelwert aus den beiden Jahren verwendet, da es aufgrund personeller Vakanz zu einer verspäteten Weiterleitung kam.

¹² Tab. 23

3.4. Mietwohnungs- und Wohneigentumsangebot

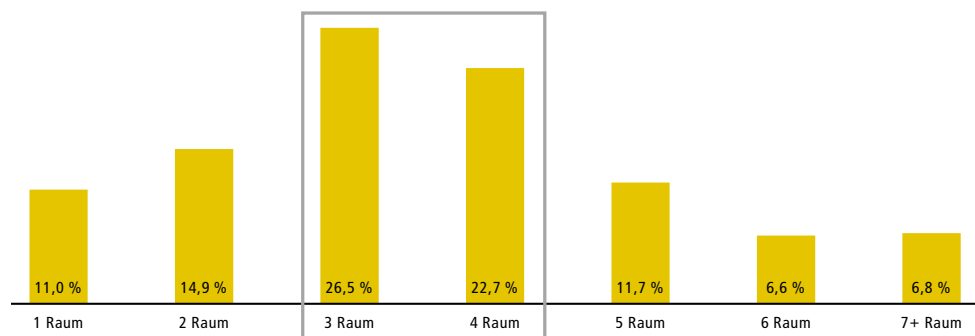
3.4.a Gesamtwohnungsbestand

IT.NRW geht in seiner Fortschreibung der Werte zum Zensus 2011 für Aachen zum Stichtag 31.12.2017 von insgesamt 135.802 Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum aus. Die städtische Statistikstelle stellt dagegen aufgrund einer aufwändigen Zählmethode zum 31.12.2017 für Aachen 138.982 Wohnungen (Vorjahr = 137.912) fest. Mit Ausnahme der nächsten Abbildung, die sich ausschließlich aus den Daten von IT.NRW herleiten lässt, werden im Bericht nur die Werte der städtischen Statistikstelle zum Wohnungsbestand als Basiswert zugrunde gelegt.

Der Gesamtwohnungsbestand hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 1.070 Wohneinheiten erhöht.

In den letzten drei Jahren kam es zu minimaler Verschiebung in der Verteilung der verschiedenen Wohnungstypen. Nach wie vor machen die 3- und 4-Raum-Wohnungen mit 49 % den größten Anteil am Gesamtbestand aus.

Abb. 21: Anteil der Wohnungen nach Raumanzahl am Gesamtwohnungsbestand

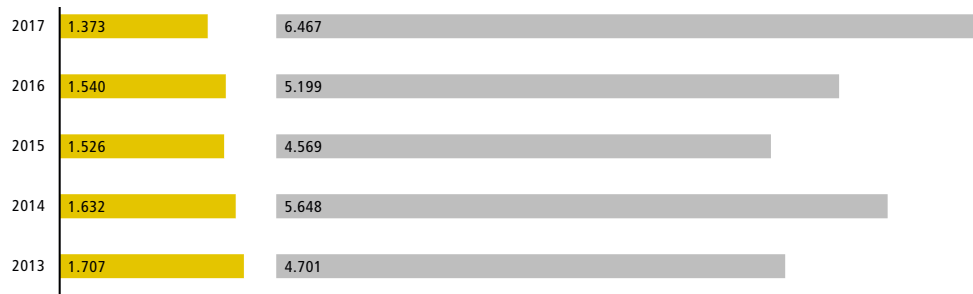


Da der private Wohnungsmarkt kaum einer öffentlichen Regulation unterliegt, ist es aktuell nicht möglich, über die genannten Werte hinaus detaillierte Aussagen zum Gesamtwohnungsbestand zu erhalten. Allerdings können über die geschalteten privaten Anzeigen Marktentwicklungen analysiert werden. Zur Analyse der Angebote von Wohnungen und Immobilien wird in Aachen seit 2007 die bis dahin zeit- und personalaufwändig erstellte Zeitungsanalyse durch die Auswertung der empirica Preisdatabank (bis 31.12.2011 = IDN ImmoDaten GmbH; ab 01.01.2013 = empirica Systeme) ersetzt. Die zur Verfügung gestellten Daten liegen in anonymisierter Form vor, so dass in keiner der Einzelauswertungen Rückschlüsse auf Einzelmieten, bestimmte Immobilienkaufpreise oder die Datenquellen gezogen werden können.

Im Jahr 2017 wurden mit 6.467 Mietwohnungsanzeigen fast 25 % mehr Anzeigen als im Vorjahr (5.199) geschaltet. Damit steigt der Wert zum zweiten Mal in Folge deutlich an. Wie im weiteren Verlauf dieses Kapitels noch erörtert wird, geht dieses Wachstum maßgeblich auf die zunehmenden Marktanteile von Mietwohnungsangeboten im mittleren (über 7 €/qm) und höherpreisigen (über 10 €/qm) Marktsegment zurück. Auf dem Wohneigentumsmarkt hingegen schrumpfte das Angebot um 11 % auf 1.373 Anzeigen.

Abb. 22: Datenvolumen der empirica Preisdatenbank zum Aachener Wohnungsmarkt [Tab. 24]

■ Eigentums-/
Immobilienmarkt
■ Mietwohnungsmarkt

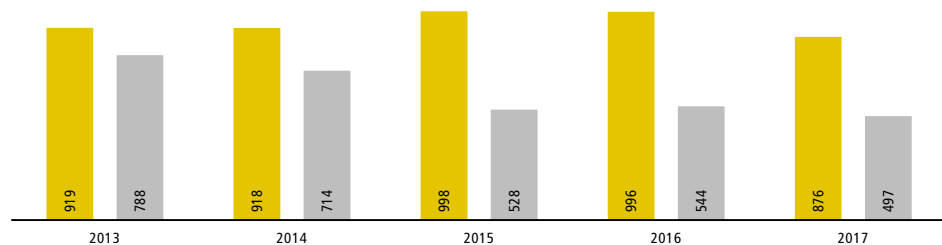


3.4.b Wohneigentumsmarkt

Zur umfassenden Beurteilung des Wohneigentumsmarktes werden die Bestands- und Neubauangebote herangezogen, diese sind, wie in der Abbildung unten in Eigentumswohnungen und Wohnhäuser untergliedert. Im Berichtsjahr 2017 sanken die Angebotszahlen auf beiden Teilmärkten deutlich. Die Angebotszahlen für Eigentumswohnungen gingen um 12 % auf 876 Angebote zurück, für Wohnhäuser lagen lediglich 497 Angebote vor – ein Minus von 8,6 % zum Vorjahr. Dies spiegelt auch die geringe Anzahl von 77 Ein- und Zweifamilienhäusern wider, die 2017 in Aachen fertiggestellt wurden (s. Kap. 3.2.). Beide Marktsegmente haben damit im 5-Jahres-Trend den niedrigsten Wert erreicht. Dies deutet auf eine deutliche Marktanspannung im Eigentumssegment hin.

Abb. 23: Immobilienangebote – Neubau und Bestand [Tab. 25 & 26]

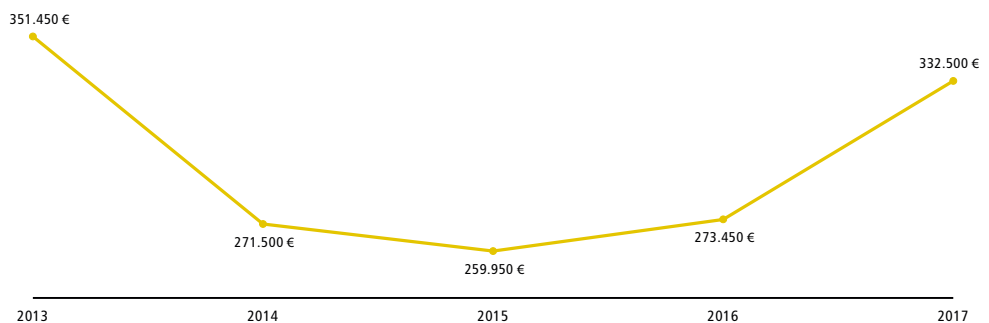
■ Eigentumswohnungen
■ übrige Wohnimmobilien



Wohneigentumsangebot – Neubau:

Eine ausreichend hohe Fallzahl zur validen Auswertung des Eigentumsmarktes liegt im Neubausektor nur noch im Bereich der Eigentumswohnungen vor. Hier spiegelt sich die vermutete Marktanspannung im Angebotspreis. So stiegen die Angebotspreise von neu errichteten Eigentumswohnungen in den letzten beiden Jahren stark um 28 % auf einen Medianpreis¹³ von 332.500 € (2015 = 259.950 €).

Abb. 24: Medianpreis von Eigentumswohnungen im Neubau [Tab. 25]

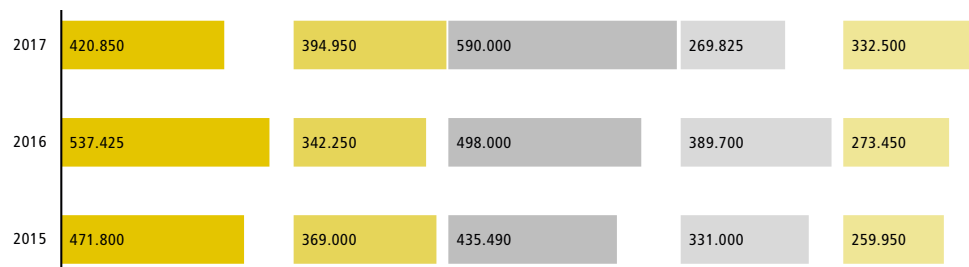


¹³ Medianpreis: Der Median (auch Zentralwert genannt) ist in der Statistik ein Mittelwert für die Verteilung. Der Median einer Auflistung von Zahlenwerten ist bei einer Sortierung nach Größe der Werte der Wert an der mittleren Stelle (Beispiel: Werte sind 4, 1, 37, 2, 1 – sortiert sind dies 1, 1, 2, 4, 37 – Median somit 2). Ist die Werteanzahl ungerade, ist der mittlere Wert der Median. Bei gerader Werteanzahl wird der Median aus dem arithmetischen Mittel der beiden mittleren Werte (sog. Unter- und Obermedian) gebildet.

Da aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit (vgl. Analyse Kap. 2) im Bereich der Wohnhäuser im Neubausektor nur noch eine geringe Angebotszahl (2017 = 31 Angebote für Wohnhäuser) vorhanden ist, die in Qualität und Preis stark schwankt, sind die Daten nicht mehr repräsentativ für die Entwicklungen in diesem Marktsegment. Zudem enthält eine hohe Anzahl von Einfamilienhäusern keine Angabe zum Haustypen. Der Vollständigkeit halber wird die Entwicklung der Daten im Folgenden dennoch abgebildet.

Abb. 25: Neubau – Medianpreise nach Wohnungstypen in Euro [Tab. 25]

- freistehendes Einfamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- EFH ohne Angaben
- Reihenhaus
- Eigentumswohnung



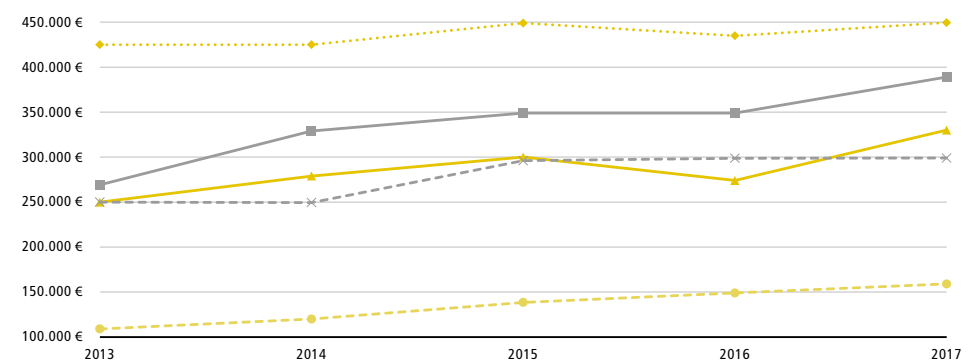
Wohneigentumsangebot – Bestand:

Im Bestand liegen die Angebotszahlen wesentlich höher als im Neubau; es können somit verlässliche Aussagen zur Entwicklung der einzelnen Kategorien getroffen werden. Über alle Wohneigentumstypen hinweg sind im Jahr 2017 die Preise im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Den deutlichsten Wachstum verzeichneten die Medianpreise der Einfamilienhäuser ohne Angaben (20,4 % Anstieg auf 330.000 €) und der Doppelhaushälften (11,5 % auf 389.000 €), die Preise von Reihenhäusern stiegen lediglich minimal (0,1 % auf 299.000 €).

Insgesamt stiegen die Preise in den letzten fünf Jahren über alle Kategorien an. Die Abbildung „Bestand – Medianpreise nach Wohnungstypen“ verdeutlicht diese Entwicklung. Dabei weisen die verschiedenen Wohnungstypen eine erhebliche Varianz in der Ausprägung ihrer Entwicklung auf. Jeweils um ca. 45 % verteuerten sich Doppelhaushälften (44,5 %) und Eigentumswohnungen (45,9 %) in diesem Zeitraum. Bei den übrigen Wohnungstypen war eine geringere Steigerung von 32,1 % bei Einfamilienhäusern ohne Angaben und 19,6 % bei Reihenhäusern zu beobachten. Der Medianpreis von freistehenden Einfamilienhäusern stieg in den letzten fünf Jahren am moderatesten (5,8 %). Allerdings hatte der Preis in diesem Marktsegment auch das höchste Ausgangsniveau. So gleicht sich der Medianangebotspreis von Doppelhaushälften zunehmend dem von freistehenden Einfamilienhäusern an. Die Entwicklung des Medianangebotspreises von Reihenhäusern stagniert in den letzten zwei Jahren auf hohem Niveau.

Abb. 26: Bestand – Medianpreise nach Wohnungstypen [Tab. 26]

- ◆◆◆ freistehendes Einfamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- ▲ EFH ohne Angaben
- ××× Reihenhaus
- Eigentumswohnung



Wohneigentumsangebot im städteregionalen Vergleich:

Im städteregionalen Vergleich stehen die Angebotspreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zur Verfügung, wobei in die Kategorie der Einfamilienhäuser auch Zweifamilien- und Reihenhäuser fallen. Wie in den folgenden beiden Abbildungen dargestellt wird, entwickelten sich in den letzten fünf Jahren die Preise für Einfamilienhäuser in fast allen Kommunen nach oben. Dabei variiert das Ausmaß der Preissteigerung erheblich. In Aachen stiegen die Medianpreise seit 2013 am stärksten um 34,7 % von rund 100.000 Euro auf 389.900 Euro, in den beiden großen Nachbarkommunen Herzogenrath (25,6 %) und Stolberg (21,3 %) fiel der Anstieg etwas moderater aus. In der dritten großen Nachbarkommune Würselen verteuerten sich die angebotenen Einfamilienhäuser im selben Zeitraum dagegen nur um 9,5 %. In den drei großen Nachbarkommunen liegen die Preise nun im Bereich von 250.000 bis 300.000 €. Lediglich im eher peripher-ländlich gelegenen Monschau sanken die Preise in den letzten fünf Jahren. Hier liegt zudem der Angebotsmedianpreis mit 187.000 € auf dem niedrigsten Niveau der Städte-region. Es kann festgestellt werden, dass die Aachener Anspannung im Marktsegment der Einfamilienhäuser auch die Marktentwicklung im „Speckgürtel“ anheizt.

Abb. 27: Einfamilienhäuser – Medianpreise in der Städte-Region Aachen in Euro

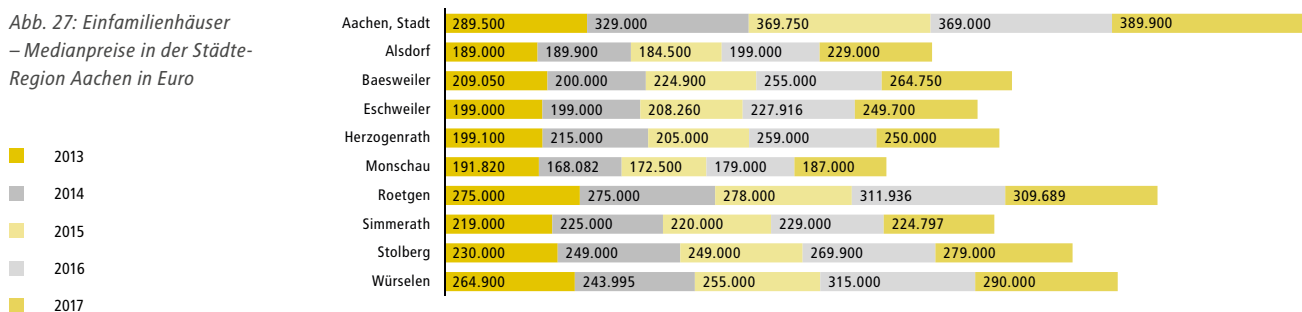
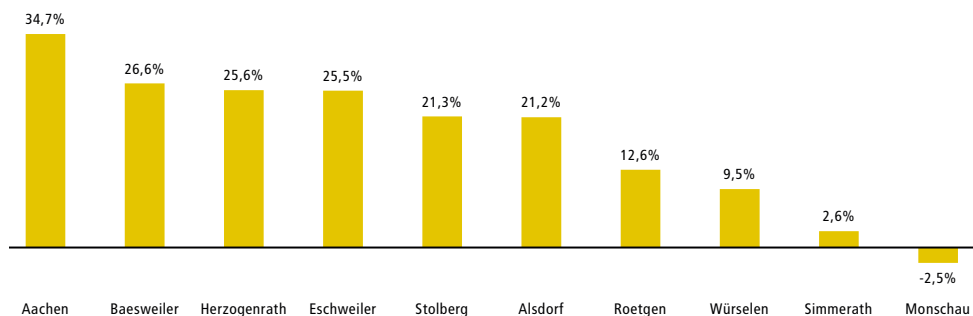


Abb. 28: 5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Einfamilienhäuser



Im Segment der Eigentumswohnungen bildet die Zeitreihendarstellung der nächsten beiden Abbildungen eine noch stärkere Varianz der Medianpreisentwicklung innerhalb der StädteRegion Aachen ab. In Aachen stieg der Medianpreis im Jahr 2017 auf 190.000 Euro, dies entspricht einer kontinuierlichen Steigerung in den letzten fünf Jahren um insgesamt 59 %. Den höchsten prozentualen Preisanstieg in der StädteRegion verzeichnet 2017 Stolberg. Hier fand mit einer Steigerung um 96,9 % auf 125.000 € fast eine Verdopplung des ursprünglichen Medianpreises von 2013 statt, der Anstieg verlief zudem von Jahr zu Jahr

konstant stark. Auch in Herzogenrath boomte der Eigentumswohnungsmarkt. Der Medianpreis stieg hier in den letzten fünf Jahren um 55 %. In Alsdorf und Würselen stagnierten hingegen die Preise in diesem Segment. Als Oberzentrum weist die Stadt Aachen – wie im Marktsegment der Einfamilienhäuser – auch im Eigentumswohnungsmarkt den höchsten Medianpreis innerhalb der Städte-Region Aachen auf. Gleichzeitig ist festzustellen, dass sich die Aachener Entwicklung im Eigentumswohnungsmarkt auf die angrenzenden Kommunen Stolberg und Herzogenrath überträgt, während ein solcher Trend im übrigen Gebiet der StädteRegion nicht zu verzeichnen ist. Die Angebotswerte für die drei Eifelgemeinden schwanken aufgrund ihrer sehr niedrigen Fallzahlen von bis zu unter 20 Angeboten im Jahr recht stark. Aufgrund der daraus resultierenden mangelnden Repräsentativität der Daten, bleiben sie in der nachfolgenden Abbildung unberücksichtigt.

Abb. 29: Eigentumswohnungen – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro

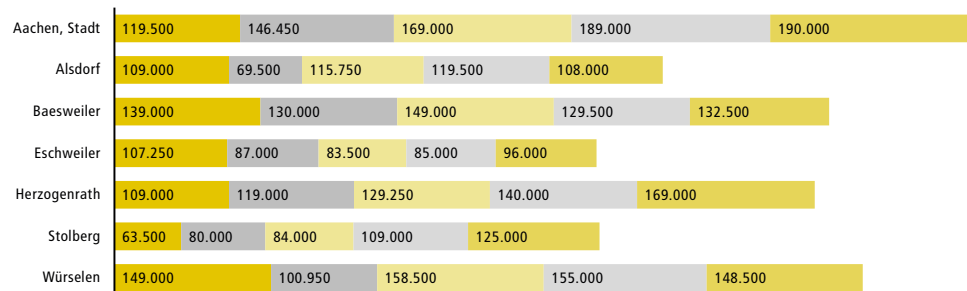
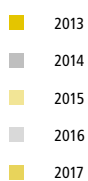
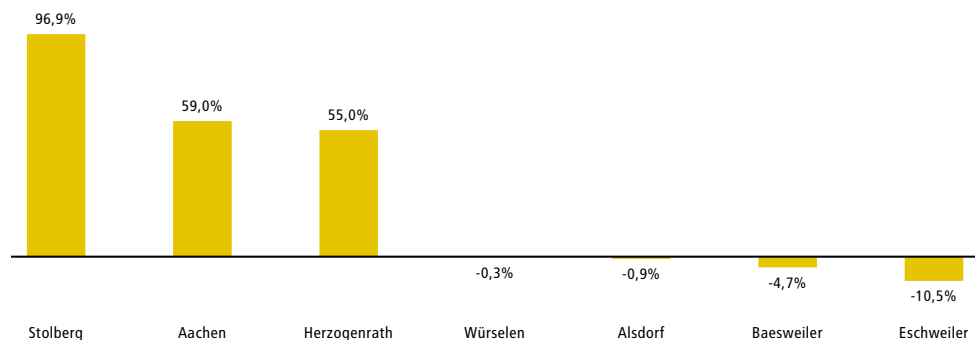


Abb. 30: 5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Eigentumswohnungen in der StädteRegion Aachen

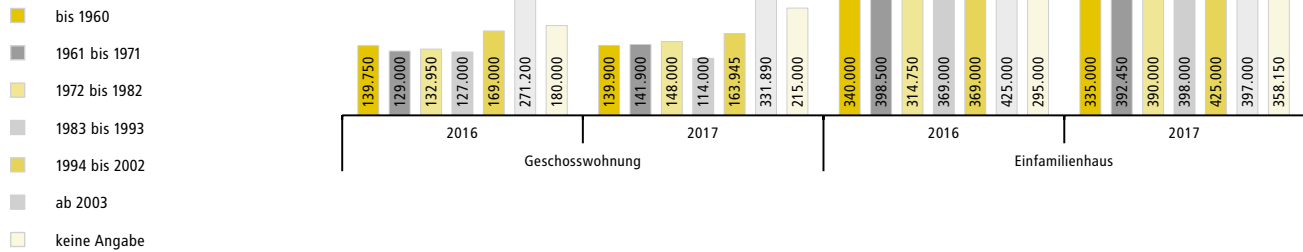


Wohneigentumsangebot – nach Baujahresklassen:

Im Jahr 2017 stiegen die Angebotspreise im Geschosswohnungsbau in den Baujahresklassen ab 2003, Angeboten ohne Angabe und den Jahrgängen zwischen 1961 und 1992 deutlich. Es ist davon auszugehen, dass es sich dabei um neuwertige und modernisierte Objekte handelt.

Die Auswertung der Immobilienpreise von Einfamilienhäusern nach Baujahresklassen zeigt für alle Jahrgänge zwischen 1972 und 2002 sowie diejenigen ohne Angabe ein deutliches Wachstum der Angebotspreise auf. Die Häuser der Baujahresklassen bis 1971 und ab 2003 stagnierten oder sanken leicht in ihrem Preisniveau.

Abb. 31: Angebotspreise nach Baujahresklassen in Euro



3.4.c Mietwohnungsmarkt

Mietwohnungsmarkt im regionalen Vergleich:

Mit einem Durchschnittsangebotsmietpreis von 8,42 Euro je Quadratmeter Wohnfläche ist die Stadt Aachen als Oberzentrum auch auf dem Mietwohnungsmarkt die teuerste Kommune der StädteRegion Aachen. Daraus resultiert über die letzten fünf Jahre ein kontinuierlicher Preisanstieg um insgesamt 14,2 %. Prozentual bewegen sich die Steigerungen des Angebotsmietpreises jedoch durchaus im städteregionalen Rahmen. So weist die Mietpreisentwicklung in Alsdorf einen leicht stärkeren Anstieg auf, wo der Preis von einem niedrigen Niveau von 5,33 € im selben Zeitraum um 14,6 % auf 6,11 € pro Quadratmeter stieg. In den beiden Eifelgemeinden Monschau und Roetgen stiegen die Angebotsmieten im selben Zeitraum um jeweils 16 %. Herzogenrath, Stolberg und Würselen verteuern sich im Mietsegment etwas moderater um jeweils unter 10 %. Hier bildet Stolberg das Schlusslicht mit 6,00 € Angebotsmiete, in Würselen werden für den Quadratmeter 6,91 € aufgerufen. Ausgenommen der Eifelgemeinden, weist Stolberg damit das niedrigste Angebotsmietpreisniveau der StädteRegion auf, dem folgen Alsdorf, Baesweiler und Eschweiler. Die Städte Herzogenrath und Würselen liegen mit 6,49 € bzw. 6,91 € pro Quadratmeter auf einem teureren Preisniveau. In allen Kommunen der StädteRegion Aachen ist ein deutlicher Preisanstieg auf dem Mietwohnungsmarkt festzustellen. Die angespannte Situation auf dem Aachener Wohnungsmarkt wirkt sich demnach bereits deutlich auf die Wohnungsmärkte der Nachbarkommunen aus. Darauf deuten auch die hohen Wanderungsbewegungen aus Aachen in die Kommunen der StädteRegion hin (s. Kap. 3.8.).

Abb. 32: Durchschnittlicher Angebotsmietpreis in der StädteRegion Aachen

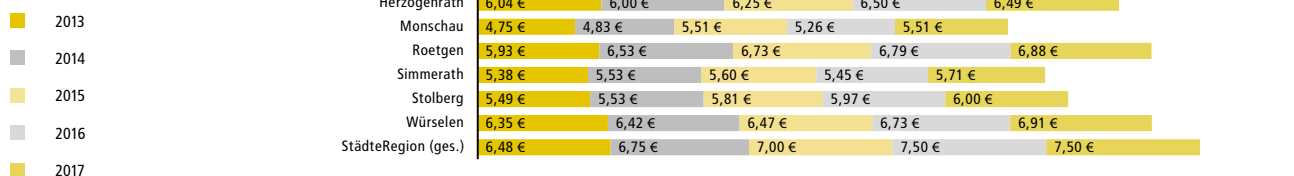
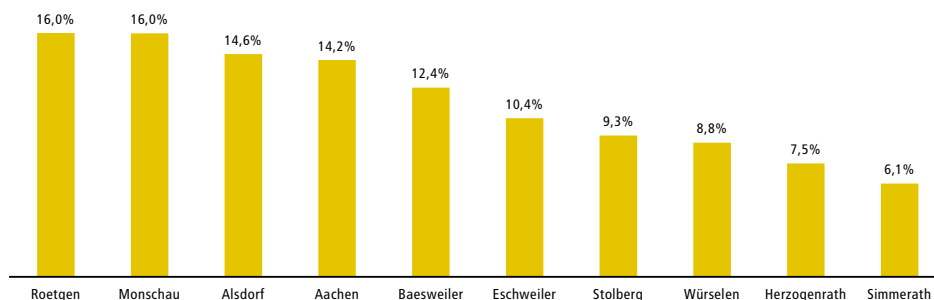


Abb. 33: 5-Jahres-Entwicklung der Angebotsmietpreise in der StädteRegion Aachen



Mietwohnungsmarkt nach Raumanzahl und Wohnungsgröße:

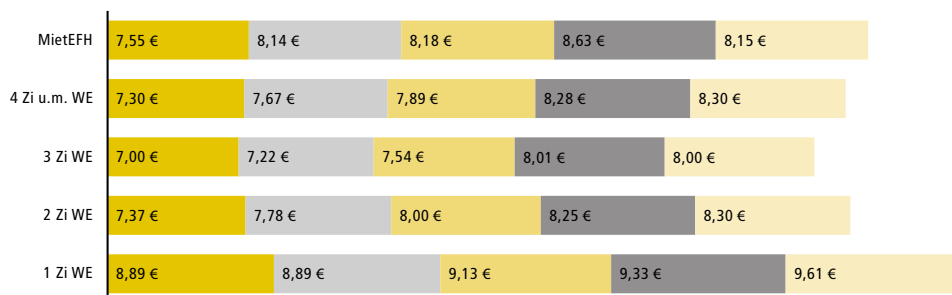
Die Mietangebote in Aachen werden von empirica nach „Raumanzahl“ (Geschosswohnungsbau) und „Häuser zur Miete“ sortiert. In diesem Bereich liegt der Anteil der verwertbaren Angebote in den letzten Jahren zwischen 90 und 95 %, so dass die Ergebnisse in diesem Marktsegment äußerst repräsentativ sind. Zudem wird die Datenbasis immer aussagekräftiger. Gab es in den Vorjahren noch bis zu 500 Angebote bei denen die Zimmerangabe fehlte, lag deren Anzahl über die letzten drei Jahre konstant niedrig zwischen 8–10 Wohnungen.

Im Gegensatz zum vorherigen Berichtsjahr entwickelten sich die Angebotsmieten im Jahr 2017 nicht in allen Raumzahlkategorien nach oben. So stagniert die Preisentwicklung für 2-, 3- und 4-Raum-und-mehr-Wohnungen auf hohem Niveau, für vermietete Einfamilienhäuser wurde sogar ein Rückgang um 5,5 % auf einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 8,15 € beobachtet. Lediglich der mit 9,61 € absolut am teuersten angebotene Wohnungstyp, die 1-Raum-Wohnung, verzeichnete einen spürbaren Anstieg um 3 %. Hier zeigt sich, dass trotz stark wachsenden Angebots im Bereich studentisches Wohnen aufgrund der stetig wachsenden Studierendenzahl der Nachfragedruck weiterhin hoch ist.

Betrachten wir die Preisentwicklung über die letzten fünf Jahre, zeigen sich nach wie vor die deutlichsten Steigerungen bei den 2-Zimmer- (12,6 %), den 3-Zimmer- (14,3 %) und den 4-Zimmer-und-mehr-Wohnungen (13,7 %). Dahingegen verzeichnen die Miet-Einfamilienhäusern und die 1-Zimmer-Wohnungen den niedrigsten Anstieg (8 %) seit 2013. Diese beiden Marktsegmente hatten jedoch den höchsten Ausgangs-qm-Preis.

Abb. 34: Angebotsmietpreise für Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser nach Raumanzahl [Tab. 28]

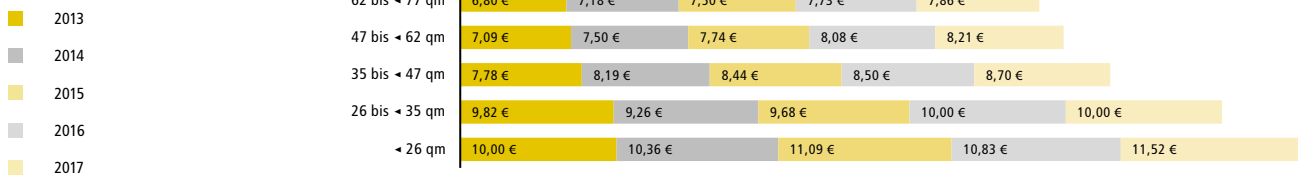
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2017



Die Auswertung der Angebotsmieten nach Wohnungsgrößen in der Abbildung unten zeigt deutliche Preissteigerungen über fast alle Segmente auf. Das teuerste Segment der Kleinstwohnungen bis 26 qm Wohnfläche steigt dabei am stärksten um 6,4 % auf eine durchschnittliche Angebotsmiete von

11,52 €/qm. Lediglich für Wohnungen mit 107 Quadratmetern und mehr sinkt der Preis leicht um 3,6 % auf 8,66 €/qm. Mit Blick auf die 5-Jahres-Entwicklung sind die deutlichsten prozentualen Preissteigerungen bei allen Wohnungsgrößensegmenten zwischen 47 qm und 92 qm sowie bei den Kleinstwohnungen bis 26 qm zu verzeichnen. Sie liegen bei jeweils mindestens 15 %. Insgesamt lässt sich aus diesen Zahlen eine angespannte Lage auf dem Mietwohnungsmarkt herleiten. Der äußerst hohe Angebotsmietpreis für Kleinstwohnungen von 11,52 €/qm wird insbesondere Studierenden den Zugang zu Wohnraum erschweren.

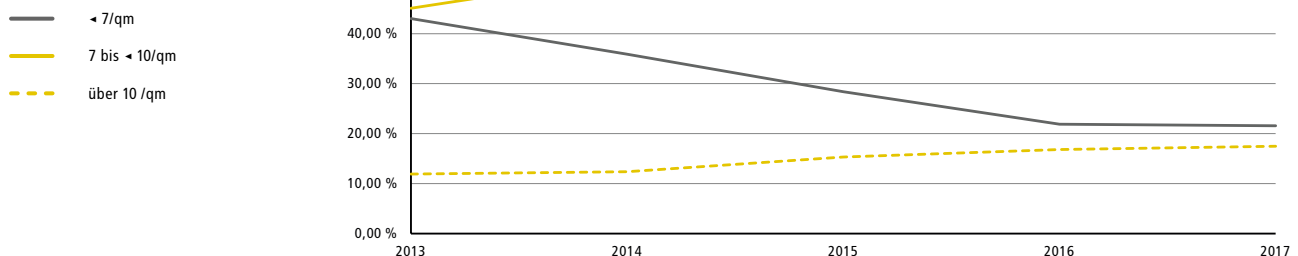
Abb. 35: Angebotsmietpreise für Wohnungen nach Wohnungsgröße [Tab. 29]



Mietwohnungsmarkt nach Preisklassen:

Einen weiteren Hinweis auf die angesprochene Anspannung gibt die Auswertung der Angebotsverteilung nach Preisklassen, die in der Abbildung „5-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen“ dargestellt wird. Hier wird deutlich, wie drastisch der Anteil an Mietangeboten aus der unteren Preisklasse (≤ 7 €/qm) zurückgegangen ist. Lag er 2013 noch bei einem Anteil von 43 %, sank er allein in den letzten fünf Jahren auf 21,6 % ab. Demgegenüber wuchs der Anteil am Mietwohnungsangebot im Preisbereich zwischen 7 und 10 €/qm von 45 % auf 61 % in 2017 an. Der hochpreisige Bereich der Mietwohnungsangebote (über 10 €/qm) legte ebenfalls anteilig zu und deckt mittlerweile 17,4 % des Mietwohnungsmarktes ab. Vor dem Hintergrund, dass sich auf der Nachfrageseite ein zunehmender Bedarf an Wohnungen im öffentlich geförderten und unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt anbahnt (vgl. Kap. 1), erscheint diese Angebotsentwicklung durchaus alarmierend. Es kann erwartet werden, dass in Aachen die Konkurrenz um preiswerten Wohnraum zunehmen wird. Die Entwicklung im Jahr 2017 deutet darauf hin, dass sich das Wohnraumangebot im bezahlbaren Segment zumindest nicht weiter verknappert und der Anteil am Gesamtmarkt auf niedrigem Niveau stabil bleibt.

Abb. 36: 5-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen

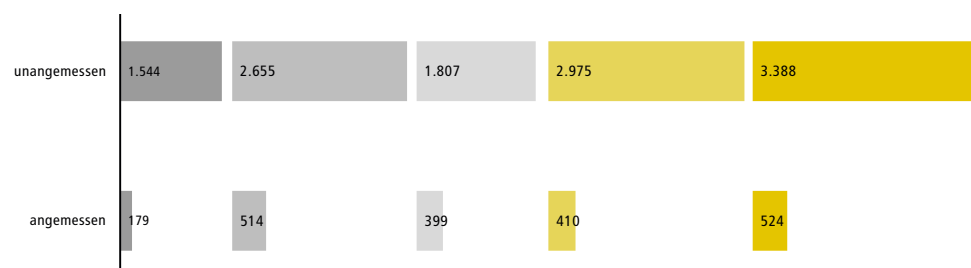
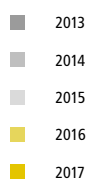


Angemessene Wohnungen nach Kosten der Unterkunft (KdU):

Die Verfügbarkeit von Wohnungen im unteren Preissegment kann ergänzend durch einen Vergleich der angebotenen Mietwohnungen mit den nach dem SGB II und SGB XII anererkennungsfähigen Kosten der Unterkunft für Transferleistungsempfänger (ohne Wohngeld) erhoben werden. Seit 2013 wird zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) die Nettokaltmiete zuzüglich der Nettonebenkosten (ohne Heiz- und Warmwasserkosten) zugrunde gelegt. Gleichzeitig mit der Änderung der Prüfungsgrundlage fand eine Anpassung der Preisspannen der Wohnungs- und Haushaltsgrößen statt. Somit können die Werte ab 2013 nicht mehr mit denen der Vorjahre verglichen werden.

Zur statistischen Ermittlung der Wohnungsangebote, die den Vorgaben des SGB II und SGB XII entsprechen, legt empirica die Wohnungsgrößen und deren Angebotsmiete zu Grunde und sortiert entsprechend der aktuellen KdU-Tabellen in angemessene und nicht angemessene Wohnungsangebote. Der Anteil der Wohnungen, der nach der Anwendung des SGB II und SGB XII für Transferleistungsempfänger angemessen ist, liegt seit 2013 zwischen rund 12 und 18 %. In 2017 entsprechen 13 % der Wohnungsangebote den Vorgaben. Dabei variiert der Anteil je nach Wohnungsgröße stark. Gibt es für kleinere Wohnungen bis 55 qm noch ein ausreichendes Angebot an passenden Wohnungen, finden sich ab einer Größe von 80 qm kaum noch vorgabenkonforme Wohnungen. Dieser Mangel erschwert insbesondere Familien die Wohnungssuche.

Abb. 37: Angemessene und unangemessene Wohnungsangebote [Tab. 30]

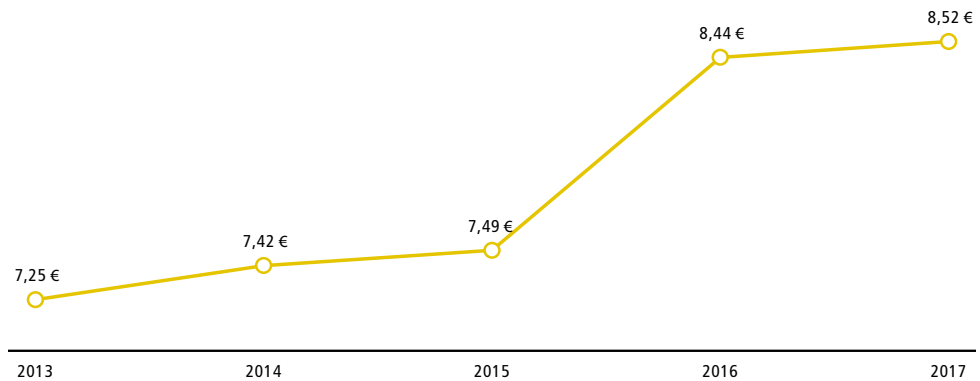


3.5. Wohngeldmieten und Entwicklung des Mietspiegelindex

Um eine realistische Einschätzung des Aachener Wohnungsmarktes vorzunehmen, ist es auch erforderlich, sich nicht nur mit der Mietpreisentwicklung von Wohnungsangeboten, sondern auch mit denen der bestehenden Mietverhältnisse zu befassen. Als Referenzwerte sollen hier die sogenannte Wohngeldmiete und die Durchschnittsmietwerte nach dem aktuell gültigen Mietspiegel dienen. Die Wohngeldmiete stellt einen Quadratmetermietpreis dar, der sich aus allen beschiedenen Wohngeldanträgen errechnet und von IT.NRW ermittelt wird. Die Wohngeldmiete eignet sich insbesondere, um eine Entwicklung im unteren freifinanzierten Mietwohnungsmarkt zu beschreiben.

Seit 2013 ist der Wert der Wohngeldmiete für Aachen um 17,5 % angestiegen und liegt zum 31.12.2017 bei durchschnittlich 8,52 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der Anstieg der Wohngeldmieten ist, wie in der Abbildung unten dargestellt, gerade auf die Entwicklung der letzten beiden Jahre zurück zu führen. Die angespannte Lage dieses Marktsegments spitzt sich somit erkennbar zu.

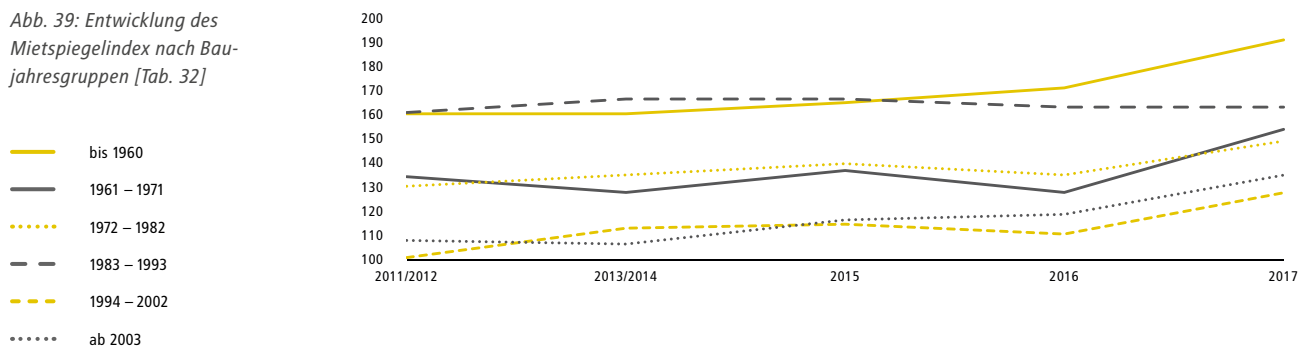
Abb. 38: Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen je qm [Tab. 31]



Zur Analyse der Entwicklung des allgemeinen Wohnungsmarkts wird der Mietpiegel betrachtet. Da der Mietpiegel in der Regel eine Gültigkeit von 2 Jahren (in den Jahren 2015 und 2016 gab es Mietpiegel mit einer Gültigkeit von nur einem Jahr, der Mietpiegel des Jahres 2017 gilt unverändert im Jahr 2018) hat und insofern in den Einzelwerten keine Dynamik erfolgt, ist es sinnvoller, mit einem Index zu arbeiten. Dadurch wird die Darstellung von Veränderungen verbessert. Für den Index wird von einem einheitlichen Wohnungstyp in mittlerer Wohnlage mit einer mittleren Größe und einer Normalausstattung (Dusche/Bad, WC, Sammelheizung) als Referenzwohnung ausgegangen. Basismietpiegel für diesen Index ist der Mietpiegel aus den Jahren 1990/1991 = 100.

Innerhalb des Index wird nach den einzelnen Baujahresgruppen unterschieden. Der Mietpiegelindex von 2017 ist – mit einer Ausnahme (Baujahresgruppe 1983–1993) – deutlich über alle Baujahresgruppen hinweg im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Hier reicht die Spanne von einem Anstieg um 20,4 % für die Baujahresgruppe 1961–1971, über 15,4 % für die Jahrgänge 1994–2000 bis zu einem schwächeren Anstieg von 10,3 % bei den Wohnungen der Baujahre 1972–1982. Die Abbildung unten verdeutlicht diese intensive Entwicklung im letzten Jahr.

Abb. 39: Entwicklung des Mietpiegelindex nach Baujahresgruppen [Tab. 32]



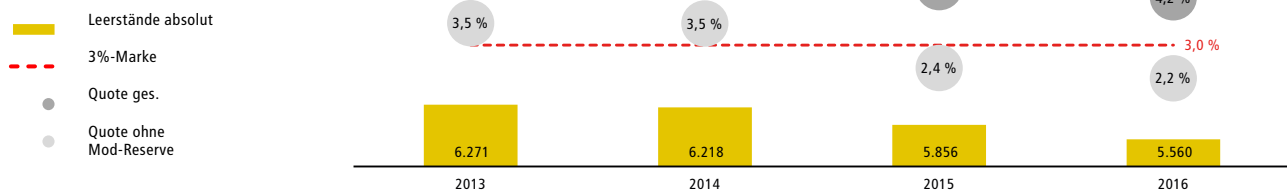
3.6. Leerstanddaten gesamt für den Zeitraum 2013 bis 2016

Ein wichtiger Indikator für die An- und Entspannung des Gesamtwohnungsmarktes und/oder seiner Teilsegmente sind die Wohnungsleerstände. In der Fachliteratur wird davon ausgegangen, dass für einen funktionierenden Wohnungsmarkt bis 3 % des Gesamtwohnungsbestandes nicht bewohnt sein dürfen, damit Umzüge überhaupt möglich sind.

Aufgrund des bei den Stadtwerken durchgeführten rollierenden Ableseverfahrens stehen die Jahreswerte erst mit einem Zeitversatz zur Verfügung. Die Betrachtung der Gesamtleerstände erfolgt in diesem Bericht für den Zeitraum 2013 bis 2016. Die Gesamtleerstände werden in Aachen seit 2009, in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Aachen, nach der sogenannten Stromzählermethode in anonymisierter Form erhoben. Diese erfasst Leerstände, wenn der Stromverbrauch unter 150 kWh/Jahr liegt und der Niedrigverbrauch länger als drei Monate anhält.

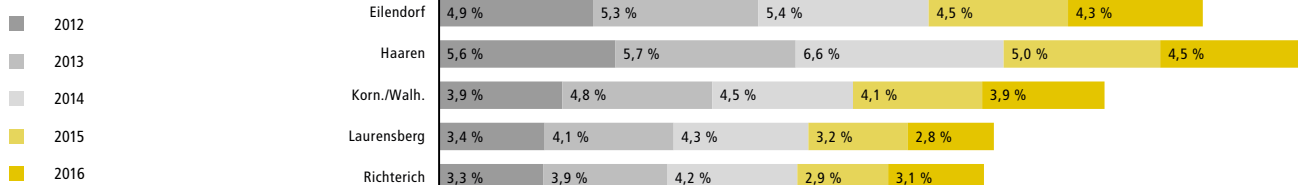
Die nach dieser Methode erhobene Gesamtleerstandquote ist im Jahr 2016 auf 4,2 % (Vorjahr = 4,4 %) gesunken. Waren es im Jahr 2013 insgesamt 6.271 festgestellte Leerstände, sind es im Jahr 2016 insgesamt nur noch 5.560 Leerstände. Laut Landesstatistik ist davon auszugehen, dass es in jeder Kommune zusätzlich 2 % modernisierungsbedingte Leerstände gibt, die derzeit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Bereinigt um den modernisierungsbedingten Leerstand sinkt die Leerstandsquote für den Aachener Wohnungsmarkt in 2016 mit 2,2 % auf merklich unter 3 %. Das weitere Absinken der Leerstandsquote ist ein deutliches Indiz für eine zunehmende Anspannung des Wohnungsmarktes.

Abb. 40: Leerstandsquoten gesamt [Tab. 33]



Ein Blick in die Bezirke zeigt, dass die Leerstände in den meisten Bezirken im Vergleich zum Vorjahr gesunken sind. So sinkt die Leerstandsquote nicht nur in Aachen-Mitte kontinuierlich, die angespannte Wohnungsmarktsituation spiegelt sich ebenfalls in den über die letzten Jahre stetig sinkenden Leerstandsquoten der Aachener Außenbezirke wieder. Die anteilig geringsten Leerstände sind in Richterich und Laurensberg zu verzeichnen. Haaren, Eilendorf und Aachen-Mitte weisen mit knapp um die 4,5 % den anteilig höchsten Leerstand auf. Bei der nachfolgenden Abbildung ist zu berücksichtigen, dass auch bei diesen Werten der Abzug der o. a. modernisierungsbedingten Leerstände in Höhe von 2 % vorzunehmen wäre. Unter Berücksichtigung dieses Abzugs liegen im Jahr 2016 erstmals alle Aachener Stadtbezirke unter der kritischen 3 % Leerstandsquote.

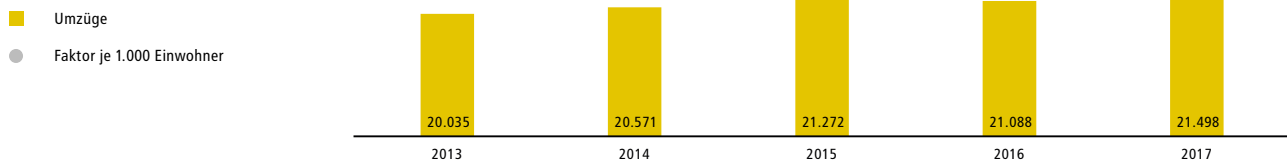
Abb. 41: Leerstandsquoten in den Aachener Bezirken



3.7. Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit

Die relative innerstädtische Umzugshäufigkeit kennzeichnet die Dynamik des Wohnungsmarktes. Je höher ihr Wert ist, desto mehr Wohnungen wurden während eines Kalenderjahres innerhalb des Stadtgebietes gesucht und gefunden. Die Ursachen sind oft individuell und durch persönliche und berufliche Veränderungen begründet. Aufgrund der hohen Anzahl an Studierenden ist davon auszugehen, dass der Aachener Wohnungsmarkt hinsichtlich seiner Bewohnerstruktur bereits eine große Dynamik aufweist. Seit 2013 liegt die Umzugshäufigkeit konstant über 80 Umzüge je 1.000 Einwohnern. Im Jahr 2017 sind statistisch gesehen von 1.000 Einwohnern knapp 85 Personen umgezogen. Der Wert liegt seit 10 Jahren recht konstant um die 80 % herum, das Umzugsverhalten vor 20 Jahren war hingegen weitaus dynamischer (1997 = 109,2), individuelle Wohnwünsche konnten eher innerstädtisch erfüllt werden.

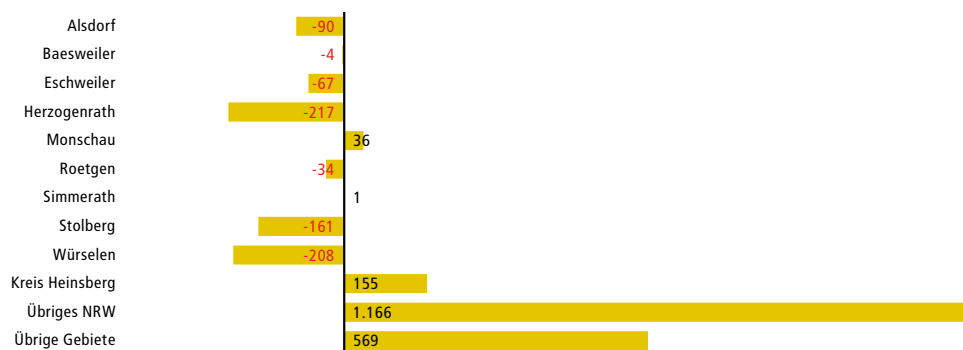
Abb. 42: Innerstädtische Umzugshäufigkeit [Tab. 34]



3.8. Wanderungsbewegungen

Im Gegensatz zu den innerstädtischen Umzügen beschreibt der Wanderungssaldo Zu- und Fortzüge zwischen den Kommunen. Aachen ist als Wohnort nach wie vor sehr beliebt. Zum Stichtag 31.12.2017 lag der Wanderungssaldo bei + 1.146 Personen (Vorjahr = + 724 Personen). Der überwiegende Teil der Zuzüge erfolgte aus dem übrigen Nordrhein-Westfalen (= + 1.166 Personen). Bei den Fortzügen ist nach wie vor eine deutliche Tendenz zum Umzug in die anderen städteregionsangehörigen Kommunen (= - 744 Personen) gegeben, diese Entwicklung verliert jedoch seit 2014 (= - 1.246 Personen) spürbar an Dynamik.

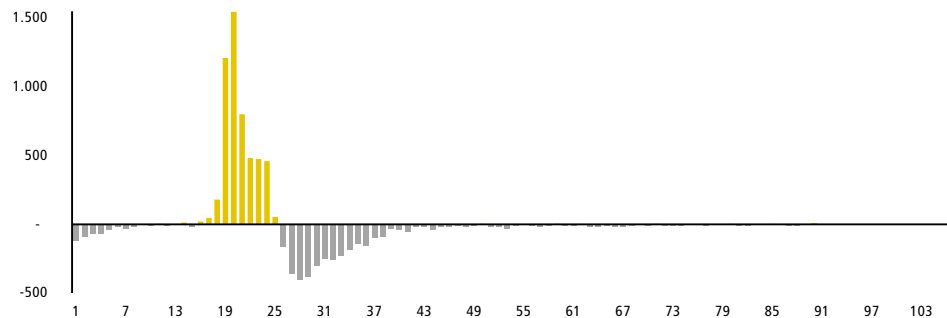
Abb. 43: Wanderungsbewegungen 2017 [Tab. 35]



Der Blick auf den nach Altersjahren sortierten Wanderungssaldo in der Abbildung unten verdeutlicht den enormen Einfluss der ortsansässigen Hochschulen, insbesondere der hier nachhaltig stark steigenden Studierendenzahlen (s. Kap. 1.1.c), auf die oben beschriebene positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt Aachen. So ziehen in der Altersgruppe der jungen Erwachsenen (18–25 Jahre) insgesamt 4.866 Personen mehr nach Aachen als aus Aachen weg. Diese Personen dürften zum Großteil mit dem Ziel der Studienaufnahme in die Stadt kommen. Demgegenüber weist Aachen bei der Altersgruppe zwischen 26 und 45 Jahren, also den Personen die tendenziell ihr Studium abschließen und sich vermehrt der Familienplanung widmen, ein Wanderungsdefizit von 3.113 Personen auf.

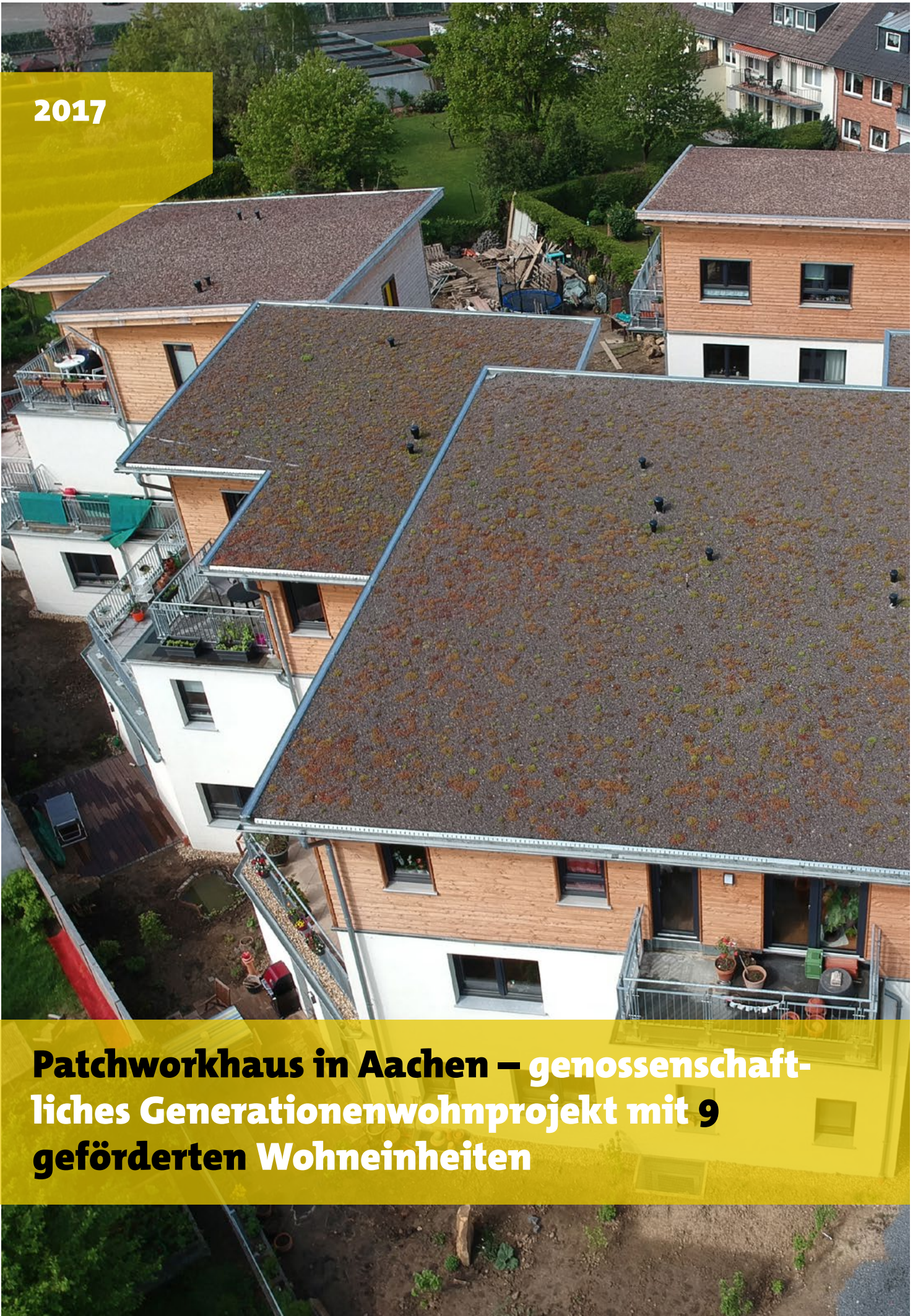
Aufgrund der oben dargestellten Tendenz zu Fortzügen aus Aachen in die übrigen Kommunen der StädteRegion Aachen ist zu vermuten, dass neben der beruflichen Weiterentwicklung nach Abschluss des Studiums auch die niedrigen Eigentums- und Mietpreise in den übrigen Kommunen der StädteRegion Aachen (s. Kap 3.4) Auswirkungen auf die Wohnortwahl von Menschen in der Familiengründungsphase haben. Darauf deuten ebenfalls die Wanderungsdefizite in der Altersgruppe von 0–6 Jahren hin.

Abb. 44: Wanderungssaldo 2017 nach Altersjahren



2017

Patchworkhaus in Aachen – genossenschaftliches Generationenwohnprojekt mit 9 geförderten Wohneinheiten



Öffentlich geförderter Wohnungsmarkt

Bindungsausläufe in den nächsten 10 Jahren (2018–2027)

4.963



**öffentlich geförderte
Wohnungen fallen in
den nächsten 10 Jahren
aus der Mietpreis- und
Belegungsbindung!**

→ Kap. 4.1.b

→ Kap. 4.1.c & 4.1.d.

Hohes Neubauniveau im öffentlich-geförderten Wohnraum wird gehalten

Bestand öffentlich geförderter Wohnungen wächst erstmals seit vielen Jahren:

9.944 **10.105**

Wohnungen im Vorjahr

Wohnungen im Jahr 2017

→ Kap. 4.1.c

→ Kap. 4.1.a

Wohnungssuchende und Belegungsquote

Nur noch jedem 3. wohnungssuchenden Haushalt konnte 2017 eine passende, öffentlich geförderte Wohnung vermittelt werden.



→ Kap. 4.2.a

→ Kap. 4.2.b

4.1. Entwicklung geförderter Wohnungsbestand

4.1.a Bestandszahlen

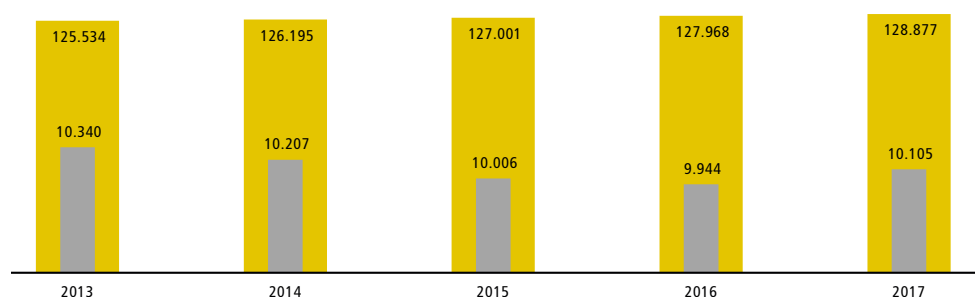
Mit dem Wohnraumförderungsprogramm bietet das Land Nordrhein-Westfalen eine auf fünf Schwerpunkte¹⁴ aufgeteilte Förderkulisse, um für Menschen mit Benachteiligungen am freifinanzierten Wohnungsmarkt ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot zu schaffen. Im Jahr 2017 wurden damit insgesamt 9.666 Wohneinheiten in ganz Nordrhein-Westfalen gefördert.

Zum 31.12.2017 gab es im Stadtgebiet Aachen insgesamt 10.105 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Haushalten mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe A standen davon 9.235 Mietwohneinheiten zur Verfügung, auf Haushalte mit Wohnberechtigungsschein der Einkommensgruppe B (= EKG A + 40 %) entfielen 226 Mietwohneinheiten; 644 Wohneinheiten entfielen auf Eigentumsmaßnahmen. Ergänzend hierzu wird für diese Zielgruppe der städtische, freifinanzierte Wohnungsbestand von 1.701 Wohneinheiten¹⁵ in Belegungsabstimmung zwischen der gewoge AG und dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration in Anspruch genommen.

Langjährig war ein kontinuierliches Absinken des Bestandes geförderter Wohnungen in Aachen zu verzeichnen. Wurden im Jahr 2008 noch 11.646 Wohneinheiten in diesem Segment geführt, sank die Zahl bis Ende 2016 auf 9.944 Wohneinheiten ab. Parallel stieg die Anzahl derjenigen Wohnungssuchenden an, denen kein Wohnraum mehr vermittelt werden konnte (vgl. Kap. 4.2). Aufgrund intensiver Neubaubemühungen und der konsequenten Anwendung des politisch gefassten sogenannten „Quotenbeschlusses“ (vgl. Kap. 1.4.c) konnte im Jahr 2017 (10.105 WE) erstmals die negative Entwicklung aufgehalten und ein positiver Wohnraumzuwachs im öffentlich geförderten Wohnungsbestand verzeichnet werden.

Abb. 45: Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände [Tab. 36]

■ freifinanzierte Wohnungen
■ geförderte Wohnungen (ges.)



¹⁴ Neuschaffung Mietwohnungen; Bestandsmaßnahmen; Neubau Eigentumsmaßnahmen; Quartiersmaßnahmen; Wohnraum für Studierende

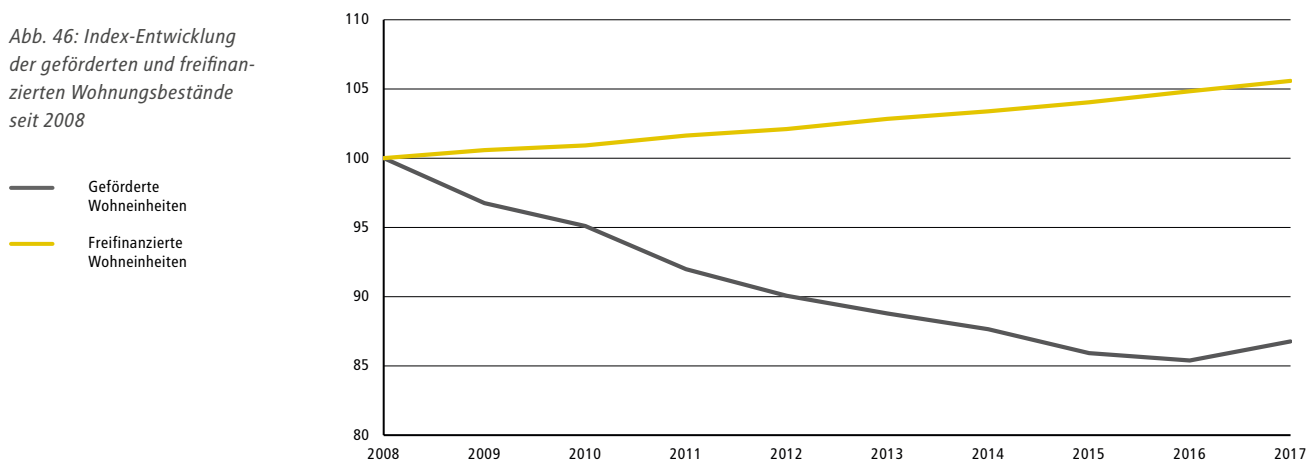
¹⁵ davon 1.518 in städtischem Besitz und 183 in Stiftungsbesitz unter städtischer Verwaltung

Im Hinblick auf die fortbestehende Unterdeckung an öffentlich geförderten Wohneinheiten und die sich mittelfristig (ab 2025) dramatisch zuspitzende Entwicklung der Bindungsausläufe, gilt es dennoch, die Anstrengungen zur Schaffung neuen geförderten Wohnraums zu intensivieren.

Die folgende Abbildung stellt den langjährig sinkenden Bestand im öffentlich geförderten Wohnungsmarkt vergleichend mit dem konstant steigenden

Bestand auf dem freifinanzierten Wohnungsmarkt dar. Ausgehend vom Jahr 2008 (Index = 100) ist deutlich zu erkennen, wie sich beide Bestände gegenläufig entwickeln. Die oben erwähnte, kurzfristig positive Entwicklung bei den geförderten Wohneinheiten ist ebenfalls gut zu erkennen, lässt sich jedoch mit Blick auf die zukünftig auslaufenden Bindungen (vgl. Kap. 4.1.b) voraussichtlich nicht fortführen. Endet die Bindungsfrist, gehen die Wohnungen in den allgemeinen Wohnungsmarkt über und unterliegen fortan allein den Kriterien des freifinanzierten Wohnungsmarktes. Die kommunale Einflussmöglichkeit auf den Mietpreis oder die Belegung entfällt (vgl. nachfolgendes Kap.).

Abb. 46: Index-Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2008

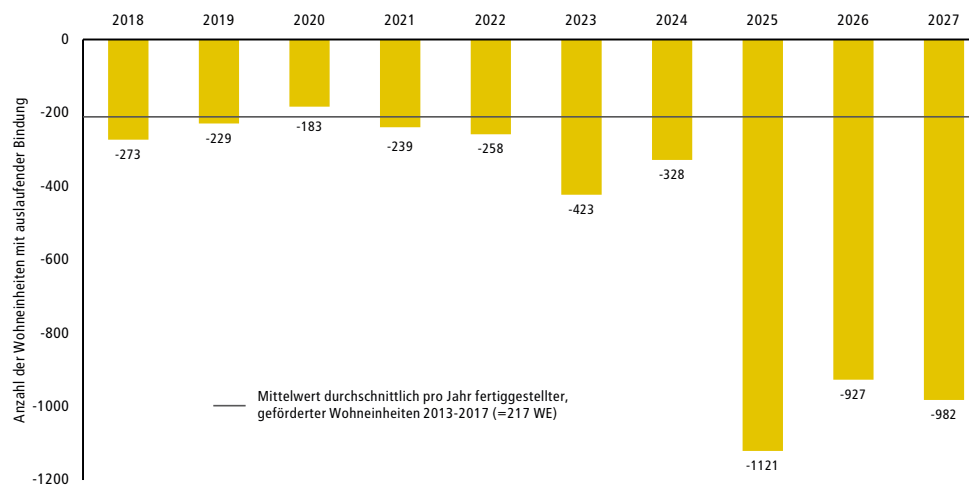


4.1.b Bindungsausläufe

Bedingt durch die dauerhaft niedrigen Kreditzinsen auf dem freien Finanzmarkt (vgl. Kap. 2.2.) werden zunehmend öffentlich geförderte Projekte, deren Finanzierung mit höheren Zinssätzen abgeschlossen wurden, vorzeitig zurückgezahlt und fallen damit aus der Mietpreis- bzw. Belegungsbindung. Dies führt in Kombination mit den Bindungsausläufen durch planmäßige Tilgung zu einem abnehmenden Marktanteil öffentlich geförderter Wohneinheiten.

Nach Berechnung der Bindungsausläufe aufgrund einer planmäßigen Tilgung und nach Ablauf der Nachwirkungsfrist bei vorzeitiger Tilgung der öffentlichen Mittel, werden zwischen 2018 und 2027 insgesamt 4.963 Wohnungen aus der Bindungsfrist fallen. Die Abbildung „Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2027“ setzt den jährlichen Bindungsausläufen die aktuell durchschnittlich jährlich fertiggestellten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Bereich gegenüber. Der Vergleich verdeutlicht die Diskrepanz zwischen der zu erwartenden Neubautätigkeit und der Bindungsausläufe geförderten Wohnraums, die zukünftig in den freifinanzierten Markt übergehen. Die Wohnungsnachfrage wird sich demnach vermehrt in das untere bis mittlere Preissegment des freifinanzierten Wohnungsmarktes verlagern, zusätzlich kommt es zu Verdrängungseffekten in die günstigeren Wohnungsmärkte (vgl. Kap. 3.4.c) der Kommunen in der Städte-Region Aachen.

Abb. 47: Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2027 [Tab. 37]



4.1.c Neubau geförderter Wohnraums

Die Wohnraumförderung ist ein wesentliches Instrument zur Sicherung einer ausgeglichenen und angemessenen Wohnraumversorgung. Im Hinblick auf die oben dargestellte Entwicklung der deutlichen Verringerung geförderter Wohnraums, die in den nächsten zehn Jahren zu erwarten ist, sind zukünftig vermehrte Anstrengungen notwendig, um ein bezahlbares Angebot an Wohnungen in Aachen bereit zu stellen. Am 10.12.2014 verabschiedete der Rat der Stadt Aachen den Beschluss „Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus“, nach welchem Vorhabenträger vertraglich verpflichtet werden, öffentlich geförderter Wohnungsbau im Umfang zwischen 20 % und 40 % der Wohneinheiten bei Neubauvorhaben zu realisieren, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden. In der Regel wird ein Anteil von 30 % angestrebt. Die Quote wird für jedes Bauvorhaben unter Beachtung der Bedarfslage sowie der sozialen Quartiersstruktur festgelegt.

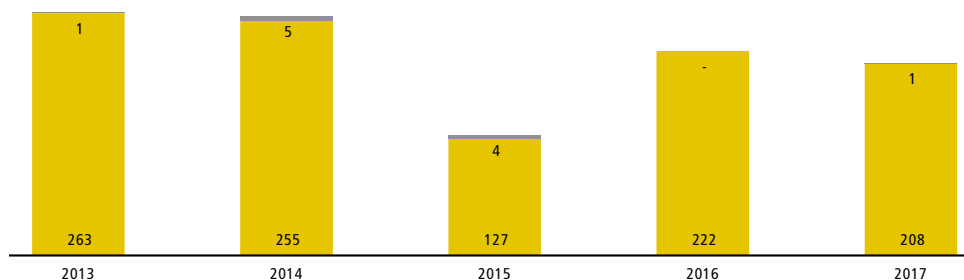
Aus den Zuweisungen des Landes Nordrhein-Westfalen an die StädteRegion Aachen steht der Stadt Aachen rechnerisch ein jährliches Fördervolumen von ca. 10 Millionen Euro zur Verfügung. Durch vorgenannten politischen Grundsatzbeschluss und eine intensive Zusammenarbeit von Wohnungsgesellschaften, Investoren und der Stadtverwaltung vor Ort sowie der Städteregionsverwaltung konnten in den letzten vier Jahren öffentlich geförderte Wohnbauprojekte mit einem weit größeren Fördervolumen realisiert werden. Die bereitgestellten Mittel lagen kontinuierlich hoch im Bereich von 28–30 Millionen Euro/Jahr. Im Jahr 2017 sind Fördermittel in Gesamthöhe¹⁶ von 28,1 Mio. Euro abgerufen worden.

Aktuell ist die Wohnraumförderung durch eine starke Dynamik gekennzeichnet. So wurden, wie in der Abbildung unten dargestellt, in den letzten fünf Jahren (bis Ende 2017) Anträge für 1.075 Mietwohneinheiten bewilligt, deren Effekte sich überwiegend noch zeitversetzt zeigen werden. Geförderte Eigentumsmaßnahmen spielten hingegen mit insgesamt 11 Bewilligungen in den letzten fünf Jahren kaum noch eine Rolle. Seit Anfang 2018 gibt es deutlich verbesserte Förderkonditionen des Landes Nordrhein-Westfalen für Eigentumsmaßnahmen. Inwiefern sich die geänderten Richtlinien positiv auf die Förderantragszahlen niederschlagen, bleibt mit Blick auf den vergleichsweise teuren Aachener Eigentumsmarkt abzuwarten. Im Berichtsjahr 2017 wurden 208 Mietwohneinheiten finanziert, davon 185 Wohneinheiten im Neubau (164 EKG A und 21 EKG B) und 23 Bestandswohnungen.

¹⁶ ohne Eigentumsmaßnahmen

Abb. 48: Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau [Tab. 38]

■ Mietwohneinheiten
■ Eigentumseinheiten



4.1.d: Neubaubedarf geförderten Wohnraums

Bleibt die Entwicklung des Neubaus von geförderten Wohneinheiten weiter auf dem oben dargestellten Niveau, ergibt sich aus der hohen Zahl der Bindungsausläufe bis 2027 (s. Kap. 4.1.b) eine abzusehende Versorgungslücke für geförderten Wohnraum.

Idealerweise wäre für den dargelegten Zeitraum bis 2027 ein Neubauvolumen von ca. 495 geförderten Wohneinheiten im Jahr nötig, um das derzeitige Niveau an bedarfsgerechter Wohnraumversorgung zu halten. Es liegt demzufolge eine strukturelle Lücke von jährlich ca. 278 neu zu bauenden Wohneinheiten mit Belegungs- oder Mietpreisbindung vor. Die in den letzten Jahren intensivierten Anstrengungen der Stadt Aachen, den geförderten Wohnungsbau zu stärken, sollten entsprechend fortgeführt und intensiviert werden.

4.2. Vermittlung

4.2.a Wohnungsvermittlung durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Die Stadt Aachen unternimmt große Anstrengungen in die Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen an Menschen mit Benachteiligungen am Wohnungsmarkt. Sobald eine geförderte Wohnung bezugsfertig ist oder frei wird, hat der Eigentümer bzw. die Hausverwaltung dies aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung dem Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration mitzuteilen. Wird der Wohnungsaufsicht ein Leerstand auf der Bestands- und Besetzungskontrolle oder des monatlichen Abgleichs mit dem Bürgeramt bekannt, so kontaktiert sie die Eigentümer unverzüglich. Durch die Wohnungsvermittlungsstelle des Fachbereichs werden die berechtigten Wohnungssuchenden über die bezugsfreien, geförderten Wohnungen informiert und bei Interesse an den Vermietern verwiesen.

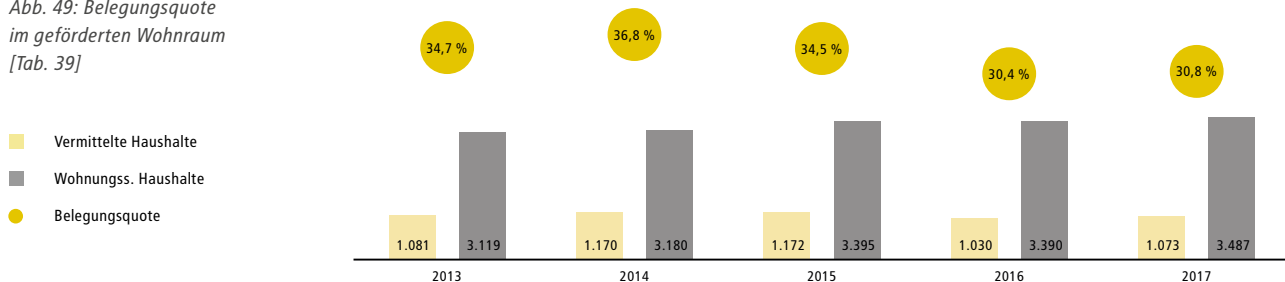
Wohnungsnotfälle bringt der Fachbereich in Wohnungen mit Besetzungsrecht unter. Dabei wird der vom Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossene Dringlichkeitskatalog angewandt. Da auch eine gemischte (soziale) Bewohnerstruktur angestrebt wird, kann in begründeten Einzelfällen von diesen Kriterien abgewichen werden. Aktuell besteht ein städtisches Besetzungsrecht an 1.258 Wohnungen. Davon sind 34 im Eigentum der Stadt Aachen und 123 Wohnungen im Eigentum der gewoge AG. Im vergangenen Jahr konnten 1.073 Haushalte in eine geförderte Wohnung vermittelt werden. Davon waren 279 den Dring-

lichkeitsstufen 1–3 (gemäß Dringlichkeitskatalog vom 06.05.2008) zugeordnet – hierbei handelt es sich z. B. um Personen, die aktuell von Wohnungslosigkeit betroffen sind, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind oder die in unzumutbaren Wohnverhältnissen leben.

Zusätzlich zum geförderten Wohnungsbestand werden auch städtische, frei-finanzierte Wohnungen an Berechtigte nach den o. g. Kriterien vermittelt.

Die Vermittlung von geeignetem Wohnraum gestaltet sich infolge des abnehmenden Wohnungsbestandes zunehmend schwieriger. Viele Antragsteller müssen in Ermangelung eines entsprechenden Wohnungsangebotes mehrmals und über einen längeren Zeitraum die Hilfe der Wohnungsvermittlung in Anspruch nehmen, bis sie eine geeignete Wohnung gefunden haben. Die Zahl der Vermittlungskontakte lag im Jahr 2017 bei insgesamt 13.024. Während die Vermittlungsquote 2004 bei ca. 80 % lag, sinkt sie seitdem kontinuierlich ab. Derzeit kann nicht einmal jedem dritten Wohnungssuchenden (30,8 %, s. Abb. „Belegungsquote im geförderten Wohnraum“) eine entsprechende Wohnung vermittelt werden. Durch die intensiven Bemühungen der Stadt Aachen, den geförderten Wohnungsbau zu stärken und den damit einhergehenden leichten Anstieg im Bestand für das Jahr 2017, konnte zumindest ein leichtes Plus im Vergleich zur Belegungsquote des Vorjahres (2016 = 30,4 %) erreicht werden. Zu beachten ist jedoch, dass damit nach wie vor 69,2 % der Wohnungssuchenden kein passender Wohnraum vermittelt werden konnte.

Abb. 49: Belegungsquote im geförderten Wohnraum [Tab. 39]



Der sinkende Bestand an geförderten Wohnungen führt in Kombination mit dem Anstieg der Transferleistungsempfänger sowie den nach wie vor steigenden Studierendenzahlen dazu, dass die Nachfrage in diesem Marktsegment das Angebot deutlich übersteigt. Folge sind Anspannungen, die sich auf das untere bis hin zum mittleren Preissegment des freifinanzierten Wohnungsmarktes übertragen.

4.2.b Wohnungssuchende

Im Jahr 2017 ist die Zahl der Wohnungssuchenden im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes um 2,9 % auf 3.487 Personen angestiegen (Vorjahr = 3.390 Haushalte). Ca. 86 % der unvermittelten Wohnungssuchenden sind Minderverdienende, im Vorjahr lag der Wert noch bei 83 %. Ein steigender Anteil von 61 % bezieht Transferleistungen (Vorjahr = 54 %). Von den 1.073 Wohnungssuchenden, denen im Jahr 2017 eine Wohnung vermittelt werden konnte,

gehört ebenfalls die überwiegende Zahl zum Kreis der Minderverdienenden (83 %). Auffällig ist hingegen, dass der Anteil der Transferleistungsempfänger mit 44 % hier deutlich unter dem Anteil der unvermittelten Wohnungssuchenden liegt. Dies deutet auf den im Kapitel 3.4.c aufgeführten Mangel an Wohnungen hin, die im Rahmen der nach SGB II und SGB XII anererkennungsfähigen Kosten der Unterkunft (KdU) für Transferleistungsempfänger liegen. Im geförderten Wohnungsmarkt kommt es insbesondere bei neu errichteten Wohnungen¹⁷ mit zwei oder mehr Zimmern dazu, dass diese als potentielle Mietobjekte nicht zur Verfügung stehen, da sie aufgrund der hohen Einstiegsmietten aus dem KdU-Rahmen fallen. Wohnungssuchende, die keine Transferleistungen beziehen, sind hier weitaus flexibler.

Nach wie vor bilden die 1-Personen-Haushalte mit 1.184 Personen eine der größten Nachfragegruppen bei den unvermittelten Wohnungssuchenden im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Eine weitere bedeutende Nachfragegruppe sind größere Familien (mit 5 und mehr Haushaltsmitgliedern). So sind 244 Haushalte mit 5 und mehr Personen auf der Suche nach einer öffentlich geförderten Wohnung. Die Zahl der Wohnungsnotstände sank leicht auf 848 Fälle (Vorjahr = 995).

Die Lebenssituation vieler Wohnungssuchender gestaltet sich zunehmend schwieriger, finanzielle Gesichtspunkte wie der notwendig werdende Bezug von Transferleistungen oder negative Schufa-Einträge spielen eine wesentliche Rolle. Damit steigt nicht nur die quantitative Ausprägung der Vermittlungskontakte, sondern auch deren Intensität und Qualität. Oft werden Wohnungssuchende durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration bei der Besichtigung von Wohnungen oder zu Gesprächen mit Vermietern begleitet, um überhaupt geringe Chancen auf eine Anmietung zu wahren. Hieraus resultiert ein entsprechend höherer Aufwand an zeitlichen Ressourcen in der Beratungs- und Vermittlungsarbeit.

4.2.c Freistellungen

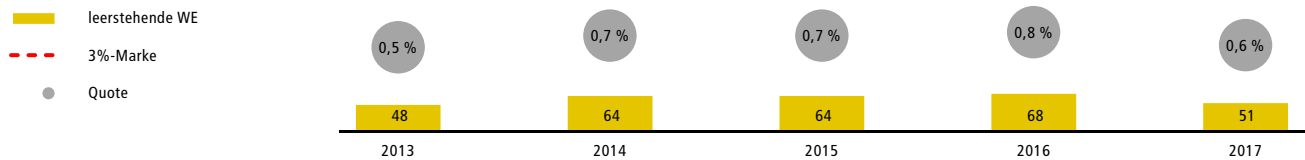
Auch in 2017 wurden durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration einzelfallbezogene Freistellungen zur Anmietung von öffentlich gefördertem Wohnraum erteilt, die eine Abweichung von den Vermittlungskriterien ermöglichen haben. Aufgrund der Anspannung des Marktsegments ist die Zahl der Freistellungen für berechnete Mieter mit 18 Fällen stabil auf niedrigem Niveau (Vorjahr = 16) geblieben. Die erteilten Freistellungen von „Nichtberechtigten“, welche die Einkommensgrenze überschreiten, bleiben ebenfalls kontinuierlich niedrig (2017 = 15). Bei den erteilten Freistellungen bilden wohnungswirtschaftliche Aspekte insbesondere Vermeidung von Leerstand sowie das Verhindern bzw. Beseitigen einseitiger Belegungsstrukturen den Schwerpunkt, zudem erfolgten diese für Wohnungen außerhalb der Innenstadt und außerhalb der stadtbezirksbezogenen Kernbereiche.

¹⁷ Siehe dazu die Förderbestimmungen des neuen „Wohnraumförderungsprogramms 2018 bis 2022“ für das Land Nordrhein-Westfalen

4.3. Leerstände

Seit 2013 liegt die Leerstandquote des geförderten Wohnraums in Aachen unter 1 % (s. Abb. unten) und damit weit unter der als unbedenklich geltenden 3 %-Marke. Bei der Quote wurde der modernisierungsbedingte Leerstand, der landesweit mit rund 2 % angesetzt ist, noch nicht herausgerechnet. In diesem Marktsegment besteht somit seit Langem de facto kein Leerstand mehr. Diese Zahlen geben Rückschluss auf die angespannte Lage des Marktsegments, freigewordene geförderte Wohnungen können schnell wiedervermietet werden. Es besteht ein enormer Nachfragedruck.

Abb. 50: Leerstandquote öffentlich geförderter Wohnraum [Tab. 33]



2017



Verlautenheidener Straße – Objekte eines privaten Investors mit 2 geförderten Miet-einfamilienhäusern



5 Kommunale Handlungsinstrumente

5.1. Kommunaler Handlungsspielraum im liberalisierten Wohnungsmarkt

Wie in vielen vergleichbaren Hochschulstädten befindet sich auch der Aachener Wohnungsmarkt aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums in einer angespannten Lage. Nach aktuellen Prognosen fehlen gegenwärtig ca. 4.500 Wohneinheiten, bis 2035 werden weitere 6.100 Wohneinheiten benötigt¹⁸. Ausreichende Bauflächenpotenziale, um die Bedarfe zu decken, sind im Stadtgebiet nicht mehr vorhanden. Die Flächenknappheit führt zu steigenden Grundstückspreisen, welche wiederum die Kosten von neuen Wohnbauprojekten nach oben treiben. Mittelbare Folge dieser Entwicklung ist ein kontinuierlicher Anstieg von Miet- und Eigentumspreisen. Insbesondere im Bereich des öffentlich geförderten und unteren freifinanzierten Marktsegmentes sinkt das zur Verfügung stehende Wohnraumangebot, u. a. aufgrund dieser Marktmechanismen, immer weiter ab. Aber auch die Schaffung geeigneten Wohnraums für Familien wird zunehmend zur Herausforderung. So kann festgestellt werden, dass die Aachener Wohnraumsituation insbesondere zu Verdrängungseffekten bei Familien und gering Verdienenden führt und damit mit einer verstärkten Abwanderung in das Umland sowie einer Segregation innerhalb des Stadtgebiets einhergeht. Zudem können zunehmende Herausforderungen in denjenigen Sozialräumen auftreten, die bereits eine hohe Dichte an Problemlagen aufweisen. Dies hat Folgen für die Quartiersentwicklung und die sozialen Unterstützungsnetzwerke vor Ort. Abwanderungen in das Umland führen unmittelbar zum Einwohnerverlust und damit zu sinkenden Schlüsselzuweisungen. Mittelbar haben die Wanderungsbewegungen eine weitere Versiegelung der Landschaft, eine Verschärfung der Verkehrsproblematik und weitergehende Preissteigerungen in den angrenzenden Kommunen zur Folge.

Gesamtstädtisches Ziel der Stadt Aachen ist es, im Stadtgebiet ein angemessenes Wohnraumangebot für Menschen in jeder Lebenslage zur Verfügung zu stellen. Dies ist eine große Herausforderung, die nur im gemeinsamen Schulterschluss von Verwaltung, Politik und der Wohnungswirtschaft gelöst werden kann. Dabei gewinnen koordinierende Strukturen zunehmend an Bedeutung.

Im Jahr 2017 wurde im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration eine zentrale Wohnbaukoordination eingerichtet, in der alle wohnraumbezogenen Strategien perspektivisch gebündelt werden sollen. Die Abteilung befasst sich in den Rollen der Wohnbaukoordination und Sozialentwicklungsplanung mit der Sammlung und Analyse aller wohnungs(bau)- und sozialrelevanten Fakten und entwickelt hieraus zukunftsorientierte Konzepte zur Optimierung der Wohnraumsituation unter Berücksichtigung bedarfsorientierter sozialer, lebensräum-

¹⁸ vgl. aktuelles Quaestio-Gutachten: „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen“ (2018)

licher Aspekte. Auf Initiative der Wohnbaukoordination wurde 2017 ein fachbereichsübergreifender „Strategiezyklus Wohnen“ eingerichtet, der als Plattform für eine verbesserte, verwaltungsinterne Abstimmung fungiert. Parallel wurde mit dem „Runden Tisch der Wohnungsmarktakteure“ der gemeinsame Dialog von Wohnungswirtschaft, Politik und Verbänden intensiviert. Die Erkenntnisse beider Plattformen fließen in die Fortschreibung des „Aachener Handlungskonzepts Wohnen“ ein – einer integrierten Strategie zur Wohnraumentwicklung, in der die verfügbaren kommunalen Handlungsinstrumente ziel- und bedarfsorientiert gebündelt werden.

Eine Übersicht der bereits aktuell angewandten, wichtigsten kommunalen Handlungsinstrumente wird im Folgenden vorgestellt:

5.2. Stärkung des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes

Wie im vorherigen Kapitel beschrieben, bildet der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen einen wichtigen Baustein, um die bedarfsorientierte Wohnraumversorgung in Aachen sicherzustellen. Insbesondere gewährleistet er auch ein angemessenes Wohnungsangebot für diejenigen Bevölkerungsgruppen, die Schwierigkeiten haben, auf dem freien Markt Wohnraum zu finden – dies sind z. B. Gering- und Alleinverdiener, Transferleistungsempfänger und Asylsuchende, Alleinerziehende, kinderreiche Familien, aber auch Studierende. Wie der vorliegende Wohnungsmarktbericht zeigt, übersteigt jedoch bereits jetzt die Zahl der Wohnungssuchenden das Wohnungsangebot im öffentlich geförderten Bereich. Der Wegfall von Belegungsbindungen durch Auslaufen der Bindungsfrist oder frühzeitige Tilgung ist eine zusätzliche, enorme Herausforderung für den Erhalt an öffentlich gefördertem Wohnraum.

Ein wichtiges Instrument, um den Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum mittel- und langfristig sicherzustellen, ist der sogenannte „Quotenbeschluss“ für Wohnungsneubauvorhaben, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden. Mit ihm verpflichtet die Stadt Aachen Vorhabenträger vertraglich dazu, je nach Bedarfslage und sozialer Quartiersstruktur, 20–40 % der neu geschaffenen Wohneinheiten im öffentlich geförderten Segment zu schaffen. In der Regel wird ein Anteil von 30 % angestrebt.

In der Umsetzung des Quotenbeschlusses und bei der Schaffung neuen Wohnraums im öffentlich geförderten Marktsegment unterstützt die Stadt Aachen interessierte Wohnungsgesellschaften und Investoren mit einer passgenauen Beratung bei der Planung und Durchführung ihrer Projekte. In enger Zusammenarbeit mit der Städteregionsverwaltung war es durch den Beschluss und die einhergehende intensive Beratung in den letzten Jahren möglich, umfangreich neuen Wohnraum im öffentlich geförderten Segment zu schaffen (statt den statistisch verfügbaren 10 Mio. Euro/Jahr wurden mehr als 30 Mio. Euro/Jahr an Fördervolumen akquiriert). Durch diese massiven Neubaubemühungen konnte eine Kompensation der Bindungsausläufe im Jahr 2017 erstmals erreicht werden.

Dennoch kann aktuell nur jeder dritte Wohnungssuchende mit einer öffentlich geförderten Wohnung versorgt werden. Zudem fallen in den nächsten zehn Jahren fast 5.000 Wohneinheiten aus der Bindung. Vor dem Hintergrund dieser Bedarfslage wurde zum Zeitpunkt der Berichtserstellung die Wirksamkeit des Quotenbeschlusses evaluiert. Von den Ergebnissen ist abhängig, ob weitere Maßnahmen zur Stärkung des öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsmarktes empfohlen werden. Durch verschiedene Fachbereiche der Verwaltung wird zudem überprüft, ob weitere Instrumente, z. B. aus den Bereichen der Flächenmobilisierung, der Grundstücksvergabe oder des Grundstücksankaufs eingeführt werden sollen, um perspektivisch, bei konstantem Bevölkerungszuwachs, eine soziale Wohnraumversorgung zu gewährleisten.

5.3 Erhalt des Wohnraums im Bestand

Neben der Verwirklichung von Neubauprojekten, die neuen Wohnraum für Wohnungssuchende schaffen, sind die fast 140.000 Aachener Wohnungen im Bestand, in denen die Aachener Bevölkerung bereits lebt, von enormer gesellschaftlicher und sozialer Bedeutung.

Der städtische Wohnungsbestand ist dabei ein wichtiges strategisches Instrument für die Stadt Aachen, um ihre wohnungspolitischen Ziele umzusetzen. Zum Stichtag 31.12.2017 befanden sich 1.518 freifinanzierte und 881 preisgebundene Wohnungen in städtischem Besitz, hinzu kommen 183 freifinanzierte und 10 preisgebundene Stiftungswohnungen in städtischer Verwaltung. Zudem besaß die mehrheitlich städtische gewoge AG zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 4.631 Wohnungen. Rechnet man alle Einheiten zusammen, in denen die Stadt Aachen unmittelbar oder mittelbar Marktakteur ist, so beträgt der Marktanteil ca. 5,2 % am Aachener Wohnungsmarkt. Eine vorbildliche, sozial orientierte Bewirtschaftung und Investitionspraxis im stadteigenen Wohnungsbestand kann helfen, neue Qualitätsstandards am gesamten Aachener Wohnungsmarkt zu etablieren. Dabei spielen auch Förderprogramme zur Sanierung und zukunftsgerichteten Modernisierung im städtischen Bestand eine maßgebliche Rolle. So wurden z. B. im Rahmen des EU-GUGLE-Sanierungsprojekts von 2013–2017 insgesamt 380 Wohnungen in Gebäudekomplexen an der Josef-von-Görres-Straße, im Wiesental und im Rehmviertel saniert, die sich im Besitz der Stadt Aachen und der gewoge AG befinden. Hier standen energiesparende Maßnahmen wie Decken- und Fassadendämmung, der Einbau neuer Fenster, der Anschluss an das städtische Fernwärmenetz und die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung im Vordergrund. Zusätzlich motiviert die Stadt Aachen, gerade auf dem kleinteiligen Wohnungsmarkt private Eigentümer an entsprechenden Förderprogrammen teilzunehmen.

Dabei ist darauf hinzuweisen, dass sich aus der Kombination energetischer Sanierungen und den aktuellen mietrechtlichen Regelungen durchaus negative Auswirkungen auf den Bestand an preiswertem Wohnraum ergeben können, die sich aber nicht eindeutig quantifizieren lassen. Durch steigende Mietpreise kann es zudem zu Gentrifizierungseffekten kommen. Der Gesetzgeber hat dies erkannt und Anfang Juni 2018 einen Gesetzentwurf vorgelegt, welcher die Regelungen der Modernisierungsumlage deutlich verändern soll.

Die kommunale Wohnungsaufsicht gewährleistet zudem die Einhaltung eines gesetzlichen Mindeststandards an Instandhaltungen bei geförderten und freifinanzierten Wohnungen und kontrolliert die zweckgemäße Nutzung des Wohnraums. Sie kann regulierend eingreifen, wenn eine Bewohnbarkeit der Räumlichkeiten nicht mehr gegeben ist und schützt somit im Einzelfall vor der Ausnützung persönlicher Notlagen.

5.4. Baulandstrategien und Grundstücksvergabeverfahren

Die Knappheit an Wohnbauflächen ist in Kombination mit dem anhaltenden Bevölkerungszug eine Hauptursache für die Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes. Ziel der Stadt Aachen ist es daher, die noch vorhandenen Flächen gemeinwohlorientiert und nachhaltig zu entwickeln. Ein bereits seit 2007 bewährtes Instrument zur Förderung einer entsprechenden Flächenentwicklung ist dabei der sogenannte Baulandbeschluss¹⁹, der auf Plangebieten mit einer Planfläche über 5000 m² angewendet wird. Dieser sieht vor, dass diejenigen Bebauungspläne durch die Verwaltung bevorzugt bearbeitet werden, bei denen die Stadt mindestens 25 % der Grundstücke besitzt oder bei denen alternativ über ein Kooperationsmodell der Stadt Aachen ein notarielles Kaufangebot über 25 % der zukünftigen Netto-Baulandfläche unterbreitet wird. Im Zuge der o. g. Evaluation des Quotenbeschlusses wurde zum Zeitpunkt der Erstellung des Wohnungsmarktberichtes auch die Notwendigkeit der Anpassung des Baulandbeschlusses durch die Verwaltung geprüft.

Die Stadt Aachen verfügt nur noch über wenige, eigene Wohnbauflächen für größere Projekte. Um bei diesen städtischen Baugrundstücken eine – im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung – nachhaltige Flächenentwicklung zu gewährleisten, wird derzeit in Pilotprojekten die Vergabe nach Konzeptqualität erprobt, die zukünftig als Alternative zur Vergabe nach Höchstgebot dient. Hierdurch soll gerade vor dem Hintergrund deutlich steigender Boden- und Grundstückspreise (s. Kap. 2) gewährleistet werden, dass bezahlbare Wohnbauprojekte für auf dem freien Markt benachteiligte Zielgruppen sowie neue Formen gemeinschaftlichen Zusammenlebens eine Realisierungschance haben. Eine bedeutende Rolle spielt dabei die Grundstücksvergabe an Bau- und Wohngruppen. Solche Genossenschaften und Baugemeinschaften helfen durch ihren nicht nur renditeorientierten Ansatz mit, den Wohnungsmarkt zu entlasten und leisten wichtige Beiträge zu Themen der innovativen Quartiersentwicklung (z. B. in den Bereichen Energie, Ökologie, Integration, Gemeinschaft, Mobilität, Architektur).

Aktuell entwickelt die Stadt Aachen an der Burggrafenstraße (gemeinsam mit der gewoge AG) und am Gut Branderhof zwei große Neubauprojekte. In beiden Bereichen wurde ein besonderer Quartiersprozess unter Beteiligung mehrerer Fachbereiche umgesetzt. Die städtischen Grundstücke sollen dann im Rahmen einer Konzeptvergabe an Bau- und Wohngruppen vergeben werden. Um Bau- und Wohngruppen bei ihrer Projektentwicklung besonders zu unterstützen, steht hierfür die städtische Beratungsstelle „Experimenteller Wohnungsbau“ zur Verfügung.

¹⁹ Am 14.03.2007 durch den Rat der Stadt Aachen beschlossen: „Kommunale Bodenvorratspolitik zur Sicherung preiswerter Grundstücke“

Um auch mittel- und langfristig eine nachhaltige Quartiersentwicklung betreiben zu können, setzt die Stadt Aachen in Zukunft auf eine aktive Bodenvorratspolitik und einen strategischen Ankauf von Grundstücken, die im Sinne der kommunalen wohnungspolitischen Ziele bereitgestellt werden.

5.5. Flächenmobilisierung im Siedlungsbestand und Baulandentwicklung

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen neu aufgestellt. In Abwägung der unterschiedlichen Nutzungsinteressen und vor dem Hintergrund der zunehmenden Wohnraumknappheit, sollen im Rahmen der Neuaufstellung auch zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Für diese kann in einem nächsten Schritt mittels Aufstellung von Bebauungsplänen rechtsverbindliches Baurecht geschaffen werden. Ein weiterer kommunaler Baustein zur flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die vom Rat der Stadt Aachen beschlossene Einführung eines Baulandkatasters. Dieses wurde Anfang 2016 veröffentlicht und erfasst Flächen, auf denen eine Wohnbebauung sofort oder in absehbarer Zeit grundsätzlich möglich ist. Derzeit wird dieses Kataster überarbeitet und aktualisiert.

Parallel zur Baulandentwicklung stehen die Innenentwicklung und die Schaffung neuen Wohnraums durch eine behutsame und verträgliche Nachverdichtung weiterhin im Fokus des Verwaltungshandelns. Dabei spielen intelligente Konzepte zur Kombination verschiedener Nutzungsarten (z. B. Wohnbebauung und Kita) zunehmend eine Rolle. Um eine qualitätsvolle und nachhaltige Nachverdichtung in Bestandgebieten zu gewährleisten, wird auf Initiative und durch den Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen zudem eine Kriterienliste für die städtebauliche Beurteilung von Projekten in Blockinnenbereichen erstellt, die auch ökologische und verkehrsplanerische Faktoren mit einbezieht.

Sowohl die Ausweisung neuer Wohnbauflächen also auch die Mobilisierung bestehender Potenziale in der Innenentwicklung werden in der Regel sehr kontrovers diskutiert – dies umso intensiver, je konkreter die Betroffenheiten werden. Aufgrund der immer komplexer werdenden Zusammenhänge sind eine transparente Kommunikation und eine Einbindung der Öffentlichkeit zu einem möglichst frühzeitigen Zeitpunkt von elementarer Bedeutung. Hierdurch kann die Akzeptanz der Bevölkerung und eine positive öffentliche Wahrnehmung maßgeblich erhöht werden. Um diese zu erreichen, werden durch die Stadt Aachen schon seit längerem weit über das gesetzlich verankerte Maß unterschiedliche Beteiligungsformate der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung initiiert und durchgeführt. Die hier gemachten positiven Erfahrungen zeigen, dass dieser Weg richtig war und die Beteiligung weiterhin in dieser Intensität erfolgen sollte. Auch wenn dies einen zum Teil erheblichen finanziellen und personellen Aufwand erfordert und der Zeitbedarf groß erscheint zeigt sich, dass die positiven Effekte überwiegen und hierdurch Widerstände frühzeitig erkannt und abgebaut werden können. Unterstützt werden muss der Prozess weiterhin durch eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit auf den unterschiedlichen Medienkanälen. Auch in Zukunft sollen durch innovative Projekte im Bereich der Wohnungswirtschaft Alternativen zur bislang üblichen Praxis aufgezeigt und so neue Wege beschritten werden.

5.6. Verbesserung der Planungsgrundlagen

Um den unterschiedlichen öffentlichen, aber auch gewerblichen Wohnungsmarktakteuren eine valide und ausführliche Informationsbasis für ihre alltägliche Arbeit zu bieten, führt die Stadt Aachen ein umfangreiches Berichtswesen, das weit über die übliche Bereitstellung eines statistischen Jahresberichtes hinausgeht. So verknüpft die Wohnungsmarktberichterstattung wohnungsmarktbezogene Daten mit Wirtschaftsdaten und Erkenntnissen der Bevölkerungs- und Sozialentwicklung.

In einem nächsten Schritt soll ein kleinräumiges Wohnbaumonitoring entwickelt werden, das sozialräumliche Wohnraumentwicklungen nach Qualität und Umfang erfasst und damit eine Verschränkung zur Sozialentwicklungsplanung ermöglicht. Die Ergebnisse dienen als wichtige Planungsgrundlage einer sozial orientierten und bedarfsgerechten Wohnraumplanung für ganz Aachen, wie auch auf Quartiersebene. Dabei wird insbesondere Wert daraufgelegt, Verdrängungsprozesse, die im Zuge von intensiven Aufwertungsbemühungen und hochpreisigen Wohnungsneubauten auftreten können (sog. Gentrifizierung), effektiv zu vermeiden und gleichzeitig der sozialen Segregation entgegen zu wirken. Durch den parallelen Aufbau einer Gebäudedatenbank und einer Bevölkerungsprognose wird es möglich, sowohl aktuelle Werte als auch zukünftige Trends detailliert zu erfassen.

6 Wohnungsmarktbarometer

Befragung zum Wohnungsmarkt

6.1. Befragung der Wohnungsmarktextperten

Mit dem Wohnungsmarktbarometer der Stadt Aachen werden Experten des lokalen Wohnungsmarktes nach ihrer Meinung zu relevanten Fragen des Themenbereichs gefragt. Das Barometer ergänzt dabei den quantitativen Bericht um eine qualitative Einschätzung von fachkundigen Personen aus der Wohnungswirtschaft, Vertretern von Interessensverbänden sowie Verantwortlichen von sozialen und studentischen Einrichtungen, die tagtäglich mit der Wohnungsmarktsituation in Aachen befasst sind. Dieses Jahr haben 14 Experten an unserer Befragung teilgenommen.

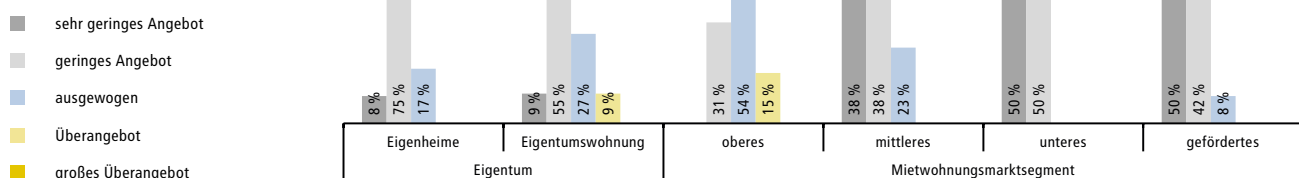
6.2. Ergebnisse und Aussagen

6.2.a Wohnungsmarktlage

Die befragten Experten sind sich einig in ihrer Einschätzung der Anspannung des unteren Mietwohnungsmarktsegments. So beobachten alle teilnehmenden Personen ein deutliches Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage in diesem Preissegment. Damit bestätigt sich die Feststellung des Berichtes, dass es an günstigem Wohnraum fehlt. Die Lage im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsangebots sehen 92 % der Befragten ebenfalls als angespannt an. Etwas entspannter wird das Mietsegment für mittlere Einkommen eingeschätzt, dennoch sind noch gut drei Viertel aller Teilnehmenden der Meinung, es bestünde auch hier ein Mangel an Angebot. Für das obere Mietpreissegment sieht die Mehrheit eine ausreichende Angebotslage, der Markt bietet offensichtlich genügend Mietobjekte für gutverdienende Zielgruppen.

Interessenten von Eigenheimen sind nach Einschätzung der Befragten ebenfalls von einem stark ausgedünnten Angebot betroffen. 83 % sehen ein geringes oder sehr geringes Angebot einer weitaus größeren Nachfrage gegenüber stehen. Etwas entspannter wird der Markt für Eigentumswohnungen gesehen: hier fehlt es 64 % der Experten an einem ausreichenden Angebot.

Abb. 51: Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktlage nach Preissegment und Teilmärkten



Mit den in der Abbildung 52 unten aufgeführten Kernaussagen, die für die Experten am ehesten auf den Aachener Wohnungsmarkt zutreffen, zeichnet sich eine deutliche Charakteristik des Aachener Wohnungsmarktes ab, die sich mit den bisherigen Ergebnissen dieses Wohnungsmarktberichtes deckt. Den Befragten nach fehlt es vor allem an genügend großen Wohnungen für Familien, die von den entsprechenden Nachfragern auch bezahlt werden können (vgl. Kap. 3.4.c). Ebenso wichtig erscheint das fehlende Angebot an kleinen, bezahlbaren Wohnungen, also insbesondere dem Marktsegment, das für die über 57.000 Studierenden, einen Großteil der Zugewanderten sowie Geringverdiener und Transferleistungsempfänger in Aachen von Interesse ist (vgl. Kap. 1.1.c). Der im Kapitel 3.4.c beschriebene Anstieg der Mieten ist noch für 64 % ein Hauptcharakteristikum des Aachener Wohnungsmarktes. Etwas mehr als die Hälfte nimmt zudem das akut geringe Angebot an Bauland als kennzeichnend wahr (vgl. Kap. 2.1.), ebenso wie das in Kapitel 4 ausführlich analysierte langjährige Schrumpfen der Bestände an öffentlich geförderten Wohnungen.

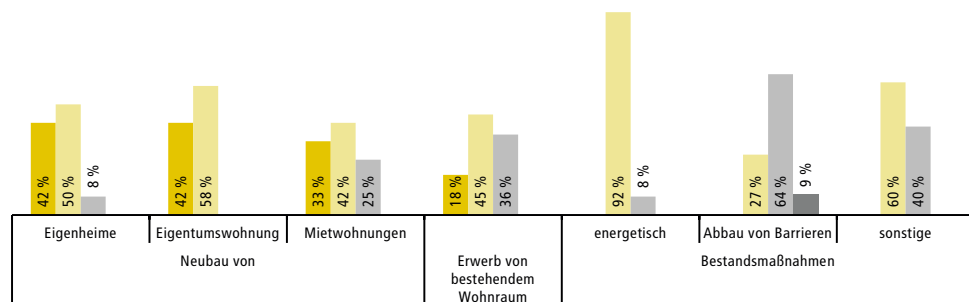
Abb. 52: Fünf Aussagen, die auf den Aachener Wohnungsmarkt zutreffen



6.2.b Investitionsklima

Das aktuelle Investitionsklima wird für fast alle abgefragten Investitionsbereiche eher als gut bis sehr gut eingeschätzt. Lediglich der Bereich zu Barrieren abbauenden Maßnahmen im Bestand wird mehrheitlich schlecht oder eher schlecht eingeschätzt. Das Klima für energetisch begründete Investitionen scheint hingegen hervorragend zu sein. Noch besser wird die aktuelle Lage für Neubaumaßnahmen von Eigentumsobjekten, sprich Eigenheimen und Eigentumswohnungen, wahrgenommen. Diese Einschätzung deckt sich mit der in Kapitel 2 dargestellten zinsgünstigen Lage auf dem Kapitalmarkt.

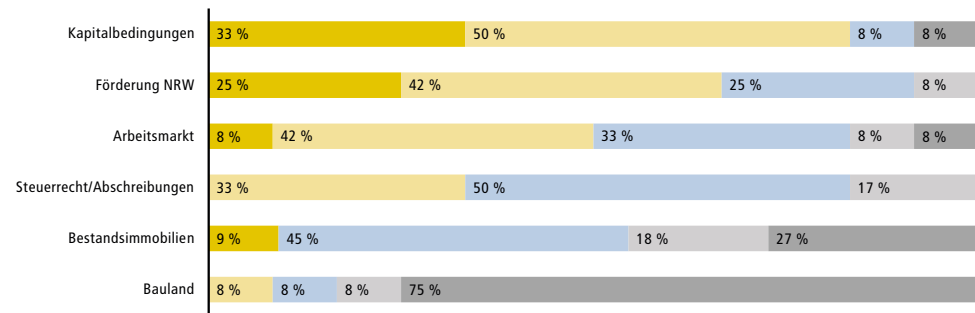
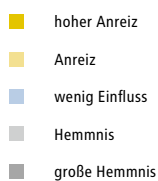
Abb. 53: Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas



Die Anreize auf dem Teilmarkt Eigenheime und Eigentumswohnungen für Investitionen im oben beschriebenen positiven Klima sehen die Beteiligten daher auch primär in den Kapitalmarktbedingungen (83 % sehen hier einen Anreiz

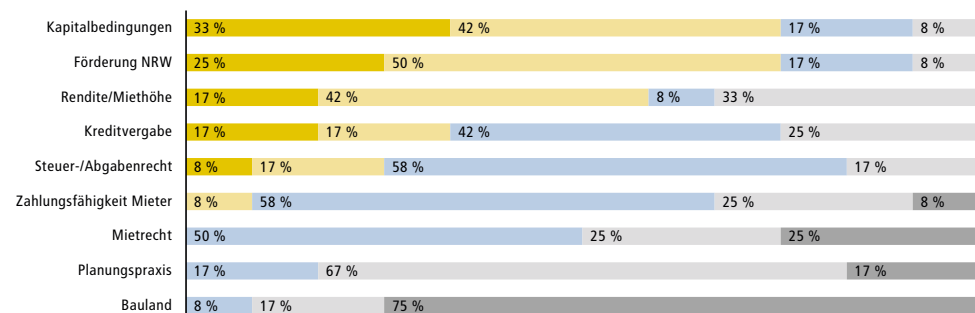
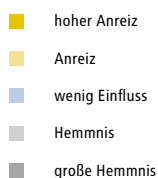
oder hohen Anreiz). Die im Kapitel 1.3.a dargestellte positive Entwicklung auf dem Aachener Arbeitsmarkt scheint, ähnlich zu den derzeitigen Förderkulissen des Landes Nordrhein-Westfalen, Investitionen zu fördern. Das kaum verfügbare und teure Bauland sowie die aktuelle Planungs- und Genehmigungspraxis werden dagegen als eindeutige Investitionshemmnisse aufgezählt.

Abb. 54: Anreize und Hemmnisse für den Neubau von Eigentumsobjekten



Auf dem Teilmarkt für Mietwohnungsobjekte sehen die Befragten ebenfalls die fehlende Verfügbarkeit von Bauland als besonders hemmend für Neubauinvestitionen. Analog dazu wird auch die Planungs- und Genehmigungspraxis als Hemmnis der Entwicklung betrachtet. Dies ist ein wichtiger Hinweis darauf, dass die bestehenden Regelungen überprüft und die Koordination der Prozesse verstärkt werden sollte. Hierzu hat die Stadt Aachen im Jahr 2017 einen „Strategiezyklus Wohnen“ einberufen, bei dem alle städtischen Akteure auf Entscheidungsebene sich zu Neubauprojekten austauschen. Anreize liegen aus der Sicht der Experten im Bereich der Mietwohnungsobjekte ebenfalls bei den günstigen Kapitalmarktbedingungen und den Förderprogrammen des Landes.

Abb. 55: Anreize und Hemmnisse für den Neubau von Mietwohnungsobjekten

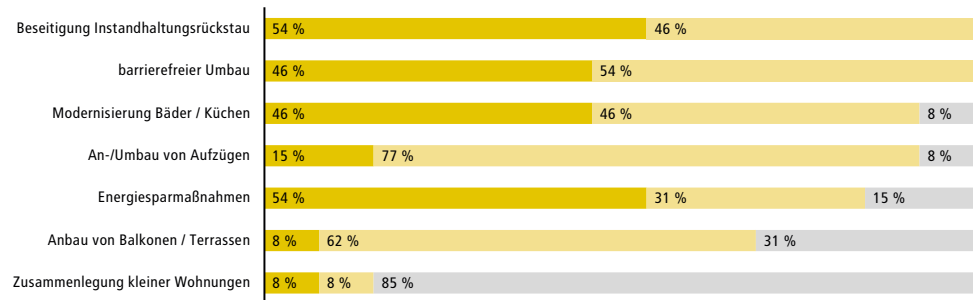


6.2.c Bestandsentwicklung

Mit Ausnahme der Zusammenlegung von kleineren Wohnungen zu größeren Einheiten, werden alle vorgeschlagenen Handlungsfelder im Bestand mehrheitlich von den Wohnungsmarktexperten als wichtig oder sehr wichtig angesehen. Hier stehen die Bereiche barrierefreier Umbau und die Beseitigung des Instandhaltungsrückstaus besonders heraus, beide Handlungsfelder werden ausnahmslos von allen Befragten als mindestens wichtig angesehen.

Abb. 56: Handlungsfelder im Wohnungsbestand

- sehr wichtig
- wichtig
- weniger wichtig

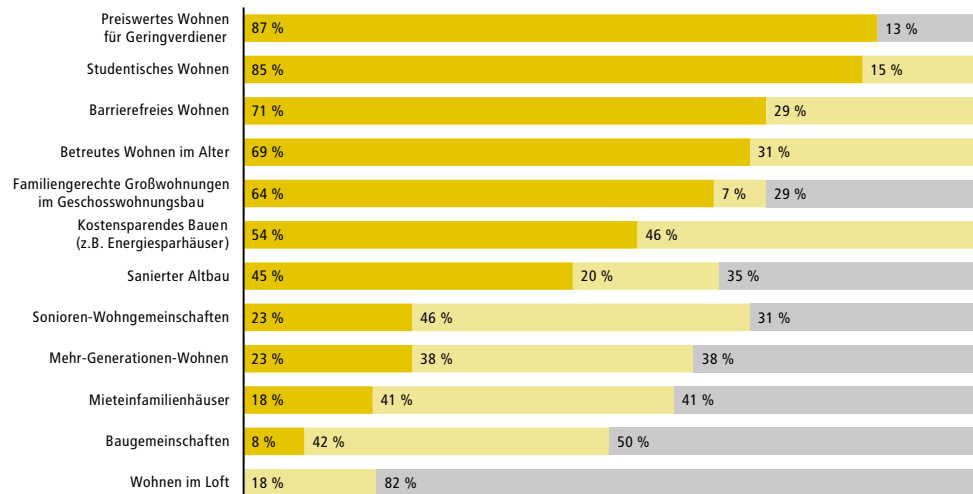


6.2.d Potenziale

Nachgefragt wurde ebenfalls die Bewertung der Experten zum Potenzial unterschiedlicher Themen- und Maßnahmenfelder im Wohnungsmarkt. Auch hier deckt sich die subjektive Einschätzung der Befragten mit den Analysen dieses Berichtes. Enormes Potenzial wird beim Thema „studentisches Wohnen“ (85 %) und dem Bereich „preiswertes Wohnen für Geringverdiener“ identifiziert. Daneben wird Bereichen wie den „familiengerechten Großwohnungen“ (64 %), „barrierefreies Wohnen“ (71 %) und „betreutes Wohnen im Alter“ (69 %) ebenfalls ein besonders hohes Potenzial zugeschrieben. Das Thema „Baugemeinschaften“ und die „Errichtung von Mieteinfamilienhäusern“ werden immerhin noch von einer Mehrheit der Befragten als Wohnungsmarktpotenzial eingeschätzt. Kaum Bedeutung hat dahingegen das Thema „Wohnen im Loft“.

Abb. 57: Wohnungsmarktpotenziale

- hoch
- mittel
- gering



6.2.e Anerkennungsfähige Kosten der Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII

Abschließend wurden die Experten nach ihren Erfahrungen mit Mietangelegenheiten der aner kennenden Kosten der Unterkunft (KdU) befragt. Mehrmals genannt wurde die bereits im Kapitel 3.4.c erörterte Problematik, dass es gerade für größere Wohnungen, die insbesondere von Familien benötigt werden, kaum angemessene Angebote vorhanden seien, die den Bestimmungen zu den Kosten der Unterkunft entsprechen. Ein weiteres Problem seien oft die enormen Betriebskosten von bis zu 3,-€ pro Quadratmeter und Monat für einen im Haus vorhandenen Aufzug. Dies betrifft damit vor allem körperlich beeinträchtigte Personen, die auf entsprechende Einrichtungen angewiesen sind.

7 Fazit und Ausblick

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht 2017 erläutert Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite des Aachener Wohnungsmarktes und Entwicklungen im Zeitverlauf.

Die Bevölkerungsstruktur der Hochschulstadt Aachen ist durch ein beständiges Wachstum und den starken Zuzug von Studierenden gekennzeichnet. Gleichzeitig geht die Zuwanderung Geflüchteter weiter zurück. Dennoch befinden sich zurzeit noch ca. 1.800 Geflüchtete in städtischer Unterbringung, welche perspektivisch Wohnraum im Gebiet der Stadt Aachen benötigen. Die Quote der Transferleistungsbezieher bleibt trotz positiver Arbeitsmarktentwicklung unverändert hoch. Mit Blick auf die Nachfragesituation ist festzustellen, dass insbesondere im unteren freifinanzierten und öffentlich geförderten Preissegment verstärkt Wohnraum nachgefragt wird.

Erste Erfolge zeigen die vielfältigen Anstrengungen der Stadt Aachen in Reaktion auf den Bevölkerungszuwachs verstärkt Neubauprojekte in der Innenentwicklung zu mobilisieren. Der Wohnungsbau in Aachen boomt. Im Jahr 2017 wurden mit 1.044 so viele neue Wohnungen fertiggestellt, wie seit 20 Jahren nicht mehr. Die Zahl der neu erteilten Baugenehmigungen liegt ebenfalls auf hohem Niveau, so dass auch in den nächsten Jahren mit einer hohen Bauintensität zu rechnen ist.

Ein Blick auf die unterschiedlichen Marktsegmente zeigt jedoch, dass nicht für alle Bedarfslagen in gleichem Maße Wohnraum geschaffen wurde. So sinkt trotz zunehmenden Wohnraumbedarfes in diesem Segment der Marktanteil des Wohnraumangebots im unteren freifinanzierten Wohnungsmarkt seit Jahren rapide ab. Ursache ist zum einen die Renditeorientierung der privaten Wohnungswirtschaft, zum anderen

aber auch die zunehmende Flächenknappheit, die zu steigenden Baulandpreisen und Baukosten führt. Aachen mangelt es an ausreichend Bauland für Geschosswohnungsbau, ebenso wie für Ein- und Zweifamilienhäuser. Folge sind steigende Preise auf dem Eigentums- wie auf dem Mietwohnungsmarkt. Bedarfsgerechte Angebote für Familien sind knapp und teuer, sowohl im Eigentumssegment der Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch bei Mietwohnungen mit mindestens 4 Zimmern. Das fehlende bedarfsgerechte Wohnraumangebot für Familien führt zu Verdrängungseffekten in die StädteRegion und mittelbar zu steigenden Miet- und Eigentumspreisen im Aachener „Speckgürtel“. Auch das Angebot für Studierende und Geringverdiener ist äußerst angespannt. Die Mietangebotspreise für kleine und Kleinstwohnungen befinden sich auf einem sehr hohen Niveau. Ein weiteres Indiz für die deutlich angespannte Lage und den hohen Nachfragedruck ist die stetig sinkende Leerstandsquote, die modernisierungsbereinigt auf äußerst niedrige 2,2 % fällt.

Im öffentlich geförderten Wohnungsbestand konnte im Jahr 2017 erstmals seit vielen Jahren ein leichtes Wachstum der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen verbucht werden. Hier zeigen sich weitere Erfolge des umfassenden Maßnahmenbündels der Stadt Aachen zur Stimulierung des öffentlich geförderten Wohnungsmarktes. So verpflichtet der Quotenbeschluss der Stadt Aachen Vorhabenträger bei Neubauprojekten, die im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt werden, je nach Bedarfslage und sozialer Quartiersstruktur, 20–40 % der Wohnungen öffentlich gefördert zu realisieren. Jedoch fallen in den nächsten zehn Jahren aufgrund planmäßiger oder vorzeitiger Tilgung der Förderdarlehen knapp 5.000 Wohnungen aus der Mietpreis- und

Belegungsbindung. Der hohe Nachfragedruck in diesem Marktsegment manifestiert sich in der extrem niedrigen Leerstandquote von 0,6 % (noch ohne Bereinigung der modernisierungsbedingten Leerstände), es existiert de facto kein Leerstand im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Demzufolge ist es unabdingbar, die Anstrengungen zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums weiter zu intensivieren.

Auch die Ergebnisse der qualitativen Expertenbefragung der Aachener Wohnungsmarktakteure im Rahmen des Wohnungsmarktbarometers spiegeln die quantitativen Erkenntnisse wider. So schätzen die Aachener Wohnungsmarktxperten insbesondere die Lage auf dem geförderten, unteren und – mit Abstrichen – auf dem mittleren Wohnungsmarkt als äußerst angespannt ein. Die Experten identifizieren zudem einen erheblichen Mangel an großen Wohnungen für Familien und kleinen Wohnungen für Studierende und Geringverdiener im mittleren und unteren Preissegment. Der Baulandmangel, die steigenden Mieten sowie die starke Verringerung des öffentlich geförderten Wohnungsbestands in den nächsten Jahren sind ebenfalls Charakteristika, die als prägend für den Aachener Wohnungsmarkt empfunden werden. Zudem geben die Befragten an, dass neue Wohnbauprojekte, trotz des reizvollen Investitionsklimas, häufig aufgrund des Mangels an Bauland und der Planungs- und Genehmigungspraxis der Kommune nicht oder erst später realisiert werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass es in den nächsten Jahren eine große gesamtstädtische Herausforderung sein wird, nicht nur quantitativ mehr Wohnraum zu mobilisieren, sondern auch qualitativ dafür Sorge zu tragen, dass der Wohnraum in den nachgefragten Segmenten entsteht. Dabei gilt es insbesondere, benachteiligte Be-

völkerungsgruppen und gemeinwohl-orientierte und innovative Ansätze in der Wohnraum- und Quartiersentwicklung zu fördern. Um darauf hinzuwirken, dass ein angemessenes Wohnraumangebot für jede Bedarfslage entsteht, stehen der Stadt Aachen verschiedene Handlungsinstrumente zur Verfügung. Wichtige Aufgabe ist es nun, diese Instrumente zur Steuerung und Regulierung des kommunalen Wohnungsmarktes zu evaluieren, weiterzuentwickeln und zu bündeln. Notwendig ist eine integrierte Strategie, in der die verschiedenen Wohnungsmarktakteure und die Fachbereiche der Stadt Aachen im Schulterschluss mit der Kommunalpolitik ihr Handeln abstimmen, sich auf übergreifende Ziele verständigen und gemeinsam Maßnahmen und Instrumente entwickeln. Dazu soll ein „Aachener Handlungskonzept Wohnen“ als Fortführung der „Aachen Strategie Wohnen“ aus dem Jahr 2010 partizipativ erarbeitet werden. Zur Vorbereitung dieser integrierten Strategie wurden bereits in einem ersten Schritt koordinierende Strukturen geschaffen, die Datengrundlage verbessert und Akteursnetzwerke verstärkt.

8 Anhang

8.1 Tabellenanhang

Tabelle 1: Entwicklung der Bevölkerung

Jahr	Männer	Frauen	gesamt	Diff. zum VJ (absolut)	Diff. zum VJ (%)
2013	128.593	121.153	249.746	1.609	0,64 %
2014	129.978	121.522	251.500	1.754	0,70 %
2015	131.913	122.032	253.945	2.445	0,97 %
2016	132.762	122.022	254.782	837	0,33 %
2017	133.606	122.361	255.967	1.185	0,50 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 2: Bevölkerung in den Stadtbezirken

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017
AC-Mitte	161.337	162.835	164.683	164.904	165.891
Brand	17.063	17.207	17.182	17.284	17.127
Eilendorf	15.376	15.490	15.662	15.708	15.670
Haaren	12.216	12.220	12.507	12.564	12.479
Korn./Walh.	15.673	15.627	15.610	15.597	15.461
Laurensberg	19.380	19.419	19.600	19.879	20.613
Richterich	8.701	8.702	8.701	8.846	8.726
Summen	249.746	251.500	253.945	254.782	255.967

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 3: Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten

Bevölkerung	2013	2014	2015	2016	2017
gesamt	249.746	251.500	253.945	254.782	255.967
Hauptwohns.	247.064	248.886	251.390	252.261	253.380
Nebenwohns.	2.682	2.614	2.555	2.521	2.587
0-17 Jahre	34.696	34.764	35.010	35.123	34.758
18-29 Jahre	61.570	63.049	64.813	65.705	66.943
30-44 Jahre	46.598	46.200	46.295	45.916	46.245
45-59 Jahre	49.367	49.483	49.504	49.303	48.681
60-74 Jahre	34.990	34.783	34.302	34.266	34.708
75+ Jahre	22.525	23.221	24.021	24.469	24.632
Deutsch	213.014	212.209	211.138	210.403	209.319
Nichtdttsch.	36.732	39.291	42.807	44.379	46.648
übrige	13.705	15.553	15.159	11.533	12.092
französisch	650	693	743	664	705
irakisch	552	542	723	819	867
ukrainisch	653	657	623	621	636
spanisch	1.002	1.078	1.167	1.181	1.194
iranisch	830	843	907	941	952
marokkanisch	602	622	639	658	677
belgisch	933	943	964	978	995
russisch	991	1.010	1.028	1.064	1.105
italienisch	1.014	1.084	1.186	1.216	1.304
kroatisch	877	914	984	1.007	1.043
bosnisch	1.000	998	929	919	913
chinesisch	1.651	1.871	2.055	2.254	2.689
polnisch	1.758	1.884	2.095	1.968	1.936
serbisch	949	987	887	917	891
griechisch	1.512	1.583	1.630	1.575	1.602
niederländisch	1.586	1.577	1.602	1.576	1.591
türkisch	6.478	6.452	6.377	6.271	6.221
afghanisch	n. erf.	n. erf.	470	604	638
eritreisch	n. erf.	n. erf.	115	171	196
nigerianisch	n. erf.	n. erf.	384	407	437
pakistanisch	n. erf.	n. erf.	323	347	360
syrisch	n. erf.	n. erf.	1.817	2.518	2.891
rumänisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	1.568	1.679
indisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	1.467	1.724
bulgarisch	n. erf.	n. erf.	n. erf.	1.135	1.310

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 4: Hilfe suchende Menschen (Flüchtlinge)

Beschreibung	2016 Personen	2017 Personen
Flüchtlinge gesamt	2.333	1.838
Unterbringung in Wohnungen	1.395	1.009
Unterbringung in Heimen	938	829
Syrer	703	492
Iraker	240	198
Übrige Nationalitäten	1.390	1.148
Altersgruppe 0-6 Jahre	423	348
Altersgruppe 7-10 Jahre	208	194
Altersgruppe 11-16 Jahre	215	190
Altersgruppe 17-25 Jahre	478	362
Altersgruppe 26-40 Jahre	644	491
Altersgruppe 41-60 Jahre	276	237
Altersgruppe 61 Jahre +	24	16

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
(Werte zu den Altersgruppen mit Stand März 2017)

Tabelle 5: Studierende

Jahr	Studierende
2013	50.331
2014	52.649
2015	54.587
2016	56.177
2017	57.436

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 6: Bewegungen – Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge

Bewegungen	2013	2014	2015	2016	2017
Geburten	2.151	2.274	2.223	2.319	2.227
Sterbefälle	- 2.340	- 2.333	- 2.459	- 2.359	- 2.358
Saldo	- 189	- 59	- 236	- 40	- 131
Zuzüge	20.038	20.818	22.664	21.448	21.276
Fortzüge	- 18.359	- 19.059	- 20.136	- 20.724	- 20.130
Saldo	1.679	1.759	2.528	724	1.146
Saldo ges.	1.490	1.700	2.292	684	1.015

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 7: Haushalte

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017
AC-Mitte	99.365	99.122	101.044	100.939	101.768
Brand	8.191	8.220	8.301	8.331	8.270
Eilendorf	7.675	7.683	7.825	7.894	7.900
Haaren	5.955	5.914	6.055	6.155	6.120
Korn./Walh.	7.486	7.385	7.450	7.472	7.426
Laurensberg	10.111	9.858	10.093	10.250	10.741
Richterich	4.256	4.265	4.298	4.376	4.287
gesamt	143.039	142.447	145.066	145.417	146.584

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 8: Haushalte nach Personen

Haushalte mit ...	2013	2014	2015	2016	2017
gesamt	143.039	142.447	145.066	145.417	146.584
1 Pers.	80.891	83.331	82.985	83.135	84.039
2 Pers.	36.057	35.981	36.255	36.537	37.006
3 Pers.	12.958	12.932	12.803	12.788	12.808
4 Pers.	9.197	9.119	9.102	8.999	8.799
5 Pers.	2.948	2.880	2.862	2.897	2.881
6 Pers.	742	760	770	773	769
7 Pers.	155	168	174	174	179
8+ Pers.	90	92	115	114	103
1 Kind	10.860	10.852	10.815	10.757	10.664
2 Kindern	7.490	7.422	7.429	7.349	7.267
3 Kindern	1.983	2.011	2.018	2.103	2.105
4 Kindern	462	452	475	462	466
5+ Kinder	118	126	137	147	151
All.erz.1K.	4.176	5.061	4.237	4.149	4.075
Paar o. K.	27.972	28.006	28.106	28.527	28.752

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 9: Durchschnittliche Haushaltsgröße

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017
AC-Mitte	1,62	1,64	1,63	1,63	1,63
Brand	2,08	2,10	2,07	2,07	2,07
Eilendorf	2,00	2,02	2,00	2,00	1,98
Haaren	2,05	2,05	2,07	2,04	2,04
Korn./Walh.	2,09	2,09	2,10	2,09	2,08
Laurensberg	1,92	1,92	1,94	1,94	1,92
Richterich	2,04	2,04	2,02	2,02	2,04
Durchschnitt	1,75	1,77	1,75	1,75	1,75

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 10: Wohnflächenverbrauch pro Kopf

Jahr	NRW	Stadt Aachen	StädteRegion
2013	45,25 qm	43,06 qm	44,34 qm
2014	45,51 qm	40,66 qm	44,59 qm
2015	45,74 qm	40,52 qm	44,85 qm
2016	45,99 qm	40,59 qm	45,10 qm
2017	Wert fehlt	Wert fehlt	Wert fehlt

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 11: Wohnflächenverbrauch pro Wohnung

Jahr	NRW	Stadt Aachen	StädteRegion	Anteil am Landeswert
2013	90,07 qm	74,93 qm	85,68 qm	83,2 %
2014	90,16 qm	74,98 qm	85,79 qm	83,2 %
2015	90,26 qm	75,11 qm	85,91 qm	83,2 %
2016	90,75 qm	74,98 qm	86,39 qm	82,6 %
2017	Wert fehlt	Wert fehlt	Wert fehlt	Wert fehlt

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 12: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen

	2013	2014	2015	2016	2017
Beschäftigte	76.209	77.800	79.859	82.654	85.558
Frauen	34.825	35.609	36.368	37.531	38.528
Männer	41.384	42.191	43.491	45.123	47.030
Arbeitsplätze	117.055	119.416	121.313	126.041	129.137
Einpendler	62.143	63.385	64.715	68.014	69.485
Auspendler	21.450	21.924	23.295	24.693	25.977
Wohnort = Arbeitsort	54.739	55.839	56.529	57.958	59.578

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 13: Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt

Jahr	Stadt Aachen	NRW	Deutschland
2013	9,4 %	8,3 %	6,9 %
2014	9,5 %	8,2 %	6,7 %
2015	9,3 %	8,0 %	6,4 %
2016	8,9 %	7,7 %	6,1 %
2017	8,4 %	7,4 %	5,7 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa –Statistikstelle; Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 14: Arbeitsmarktdaten 2017 für Aachen

Monat	Arbeitslose (absolut)	Monatsquote	Arbeits-suchende
Januar	11.271	8,7 %	19.870
Februar	11.389	8,8 %	19.974
März	11.315	8,7 %	19.875
April	11.450	8,8 %	19.831
Mai	11.122	8,4 %	19.625
Juni	10.959	8,3 %	19.512
Juli	11.189	8,4 %	19.594
August	11.264	8,5 %	19.500
September	10.895	8,2 %	19.199
Oktober	10.724	8,1 %	19.056
November	10.504	7,9 %	18.852
Dezember	10.466	7,9 %	18.838

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Tabelle 15: Sozialdaten / Transferleistungen (Personen)

Jahr	ALG II	Sozial-geld	Sozial-hilfe	Grund-sicherung	Ant. a.d. Bevölkerung
2013	17.918	6.583	579	3.816	11,6 %
2014	18.328	6.535	586	3.933	11,7 %
2015	18.506	6.700	561	4.093	11,8 %
2016	18.722	6.234	524	4.149	11,6 %
2017	18.670	6.397	507	4.284	11,7 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration; Jobcenter StädteRegion Aachen

Tabelle 16: Bodenindexreihen (freist. Ein-/Zwei-/Reihen-/Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften)

Jahr	Individual-wohnungsbau	Geschoss-wohnungsbau
2013	102,4	104,6
2014	102,4	104,6
2015	102,8	104,6
2016	113,0	112,4
2017	120,3	128,4

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung -
Kommunale Bewertungsstelle (Basisjahr 2010 = 100,0)

Tabelle 17: Baulandpreise für baureife Grundstücke im Individualwohnungsbau nach Lage

Jahr	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
2013	180 €	300 €	480 €
2014	180 €	300 €	480 €
2015	180 €	300 €	500 €
2016	200 €	350 €	580 €
2017	210 €	390 €	610 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung –
Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 18: Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau nach Lage

Jahr	mäßige Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
2013	235 €	290 €	350 €
2014	235 €	290 €	350 €
2015	235 €	290 €	350 €
2016	250 €	310 €	370 €
2017	280 €	320 €	390 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung – Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 19: Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses (Jahresdurchschnitt)

Jahr	bis 1 Jahr	über 1 Jahr bis 5 Jahre	über 5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre
2013	2,81 %	2,46 %	2,76 %	2,99 %
2014	2,56 %	2,24 %	2,50 %	2,69 %
2015	2,19 %	1,90 %	1,84 %	2,00 %
2016	2,10 %	1,78 %	1,60 %	1,80 %
2017	2,08 %	1,71 %	1,67 %	1,91 %

Quelle: Deutsche Bundesbank (Monatsberichte)

Tabelle 20: Bauintensität (Zahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)

Jahr	NRW	Stadt Aachen
2013	4,65	4,58
2014	5,25	3,50
2015	4,59	4,65
2016	5,31	5,30
2017	5,41	7,57

Quelle: IT.NRW; Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 21: Fertiggestellte Wohnungen (freifinanziert und gefördert)

Jahr	gef. Mietwohnungen	freif. Mietwohnungen*	Einfamilienhaus**	Zweifamilienh.**	gesamt
2013	263	365	98	22	748
2014	255	22	141	34	452
2015	127	340	81	12	560
2016	222	382	99	28	731
2017	208	759	61	16	1.044

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* errechnet; ** gef. u. freifinanziert)

Tabelle 22: Baugenehmigungen

Jahr	Wohnungen
2013	717
2014	256
2015	1.334
2016	835
2017	752

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 23: Entwicklung der (Teil-)Märkte nach Anzahl der Kaufverträge

Jahr	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohnungs-/ Teileigentum	gesamt
2013	230	812	1.375	2.417
2014	233	711	1.364	2.308
2015	174	745	1.276	2.195
2016	186	639	1.381	2.206
2017	183	724	1.326	2.233

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung - Kommunale Bewertungsstelle

Tabelle 24: Mietpreisdatabank – Angebote in den Marktsegmenten

Jahr	Eigentums- markt	Mietmarkt	gesamt
2013	1.707	4.701	6.408
2014	1.632	5.648	7.280
2015	1.526	4.569	6.095
2016	1.540	5.199	6.739
2017	1.373	6.467	7.840

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 25: Eigentumsmarkt – Neubau und Medianpreise

Objektyp	Jahr	Angebote*	Medianpreis
Einfamilienhaus(freist.)	2013	25	303.760 €
	2014	35	347.000 €
	2015	25	471.800 €
	2016	18	537.425 €
	2017	8	420.850 €
Doppelhaus-hälfte	2013	26	250.960 €
	2014	11	340.474 €
	2015	11	369.000 €
	2016	120	342.250 €
	2017	14	394.950 €
Einfamilienhaus (o.A.)	2013	54	266.938 €
	2014	45	291.170 €
	2015	8	435.490 €
	2016	70	498.000 €
	2017	7	590.000 €
Reihenhaus	2013	9	309.850 €
	2014	11	388.000 €
	2015	9	331.000 €
	2016	50	389.700 €
	2017	2	269.825 €
Eigentumswohnung	2013	72	351.450 €
	2014	167	271.500 €
	2015	260	259.950 €
	2016	284	273.450 €
	2017	193	332.500 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de
 (* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 26: Eigentumsmarkt – Bestand und Medianpreise

Objekttyp	Jahr	Angebote *	Medianpreis
Einfamilienhaus(freist.)	2013	272	425.000 €
	2014	256	425.000 €
	2015	234	449.000 €
	2016	253	434.900 €
	2017	204	449.500 €
Doppelhaus-hälfte	2013	94	269.250 €
	2014	79	329.000 €
	2015	73	349.000 €
	2016	81	349.000 €
	2017	96	389.000 €
Einfamilienhaus (o.A.)	2013	219	249.900 €
	2014	185	279.000 €
	2015	87	300.000 €
	2016	81	274.000 €
	2017	69	330.000 €
Reihenhaus	2013	89	250.000 €
	2014	92	249.500 €
	2015	78	296.000 €
	2016	87	298.700 €
	2017	97	299.000 €
Eigentumswohnung	2013	847	109.000 €
	2014	751	120.000 €
	2015	738	138.500 €
	2016	712	149.000 €
	2017	683	159.000 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de
 (* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 27: Eigentumswohnungen – Medianpreis pro Quadratmeter im Neubau und Bestand

Jahr	Neubau	Bestand
2013	2.880 €/qm	1.755 €/qm
2014	3.014 €/qm	1.805 €/qm
2015	2.987 €/qm	1.964 €/qm
2016	3.304 €/qm	2.168 €/qm
2017	3.500 €/qm	2.202 €/qm

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 28: Mietwohnungsmarkt – Angebote und Mieten nach Raumanzahl

Wohnungs- typ	Jahr	Angebote *	Mietpreis
1 Zimmer	2013	592	8,89 €/qm
	2014	886	8,89 €/qm
	2015	771	9,13 €/qm
	2016	886	9,33 €/qm
	2017	1.185	9,61 €/qm
2 Zimmer	2013	1.711	7,37 €/qm
	2014	2.128	7,78 €/qm
	2015	1.784	8,00 €/qm
	2016	2.182	8,25 €/qm
	2017	2.691	8,30 €/qm
3 Zimmer	2013	1.498	7,00 €/qm
	2014	1.703	7,22 €/qm
	2015	1.346	7,54 €/qm
	2016	1.566	8,01 €/qm
	2017	1.851	8,00 €/qm
4+ Zimmer	2013	517	7,30 €/qm
	2014	649	7,67 €/qm
	2015	494	7,89 €/qm
	2016	557	8,28 €/qm
	2017	587	8,30 €/qm
ohne Zim- merangabe	2013	61	5,58 €/qm
	2014	32	6,30 €/qm
	2015	10	12,47 €/qm
	2016	8	10,96 €/qm
	2017	9	7,81 €/qm
Einfamilien- haus zur Miete	2013	222	7,55 €/qm
	2014	250	8,14 €/qm
	2015	164	8,18 €/qm
	2016	127	8,63 €/qm
	2017	144	8,15 €/qm

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de
 (* Angebotswerte < 50 Angebote können ihre repräsentative Aussagekraft einbüßen)

Tabelle 29: Mietwohnungsmarkt – Miete je qm Wohnfläche nach Wohnungsgrößen

Wohnungs- größe	2013	2014	2015	2016	2017
0- <26 qm	10,00 €	10,36 €	11,09 €	10,83 €	11,52 €
26- <35 qm	9,82 €	9,26 €	9,68 €	10,00 €	10,00 €
35- <47 qm	7,78 €	8,19 €	8,44 €	8,50 €	8,70 €
47- <62 qm	7,09 €	7,50 €	7,74 €	8,08 €	8,21 €
62- <77 qm	6,80 €	7,18 €	7,50 €	7,73 €	7,86 €
77- <92 qm	6,88 €	7,05 €	7,50 €	8,00 €	7,99 €
92- <107	7,40 €	7,50 €	8,00 €	8,21 €	8,21 €
107+ qm	8,16 €	8,13 €	8,65 €	8,98 €	8,66 €

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 30: Mietwohnungsmarkt – Angemessene Angebote nach den Hartz IV-Gesetzen

Gesamt	2013	2014	2015	2016	2017
angemessen	179	514	399	410	524
unangemess.	1.554	2.655	1.807	2.975	3.388
gesamt	1.733	3.169	2.206	3.385	3.912

Quelle: empirica Preisdatenbank – empirica-systeme.de

Tabelle 31: Mieten der Wohngeldempfänger (je Quadratmeter Wohnfläche)

Jahr	Stadt Aachen	NRW
2013	7,25 €	6,53 €
2014	7,42 €	6,58 €
2015	7,49 €	6,66 €
2016	8,44 €	7,25 €
2017	8,52 €	7,36 €

Quelle: IT.NRW

Tabelle 32: Mietspiegelmieten (Durchschnitt alle Baujahre, alle Lagen, alle Ausstattungen)

Mietspiegel	Betrag
2011/2012	5,64 €
2013/2014	6,05 €
2015	6,18 €
2016	6,39 €
2017/2018	6,72 €

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 33: Leerstände im freifinanzierten und geförderten Wohnraum

Jahr	gesamt	Quote gesamt	davon gefördert	Quote gefördert
2012	5.400 WE	4,81 %	105 WE	1,2 %
2013	6.271 WE	5,57 %	48 WE	0,5 %
2014	6.218 WE	5,53 %	64 WE	0,7 %
2015	5.856 WE	4,43 %	64 WE	0,7 %
2016	5.560 WE	4,18 %	68 WE	0,8 %
2017	k.A.	k.A.	51 WE	0,6 %

Quelle: Stadtwerke Aachen AG (STAWAG); Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* ermittelt nach der Stromzählermethode mit den Vorgaben 1 Zähler = 1 Wohnung, kein Gewerbe, kein Allgemeinstrom; aufgrund des rollierenden Ablesesystems können die Werte eines kompletten Jahres erst mit einem Zeitversatz von 14-16 Monaten durch den Stromversorger ermittelt und zur Verfügung gestellt werden.)

Tabelle 34: Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (absolute Zahlen)

Jahr	Mittlere Bevölkerung	Umzüge (Personen)	Faktor je 1.000 Einw.
2013	248.031	20.035	80,8
2014	249.579	20.571	82,4
2015	251.450	21.272	84,6
2016	253.798	21.088	83,1
2017	254.244	21.498	84,6

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 35: Wanderungsdaten

Bezirk	2013	2014	2015	2016	2017
Alsdorf	- 99	- 134	- 91	- 146	-90
Baesweiler	- 17	- 16	- 6	10	-4
Eschweiler	- 81	- 106	- 114	- 58	-67
Herzogenrath	- 321	- 209	- 126	- 228	-217
Monschau	31	43	21	- 19	36
Roetgen	- 28	- 51	- 127	- 87	-34
Simmerath	5	- 25	- 29	26	1
Stolberg	- 134	- 239	- 209	- 156	-161
Würselen	- 279	- 509	- 454	- 195	-208
Heinsberg	117	58	94	134	155
übriges NRW	1.930	1.530	1.338	1.122	1.166
übr. Gebiete	555	1.417	2.231	321	569
Saldo	1.679	1.759	2.528	724	1.146

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle

Tabelle 36: Wohnungsbestand (gefördert und freifinanziert)

Jahr	gef. Mietwohnungen	gef. Eigentum	gefördert gesamt	freifinanziert *	gesamt
2013	9.504	836	10.340	125.534	135.874
2014	9.466	741	10.207	126.195	136.402
2015	9.270	736	10.006	127.001	137.007
2016	9.256	688	9.944	127.968	137.912
2017	9.461	644	10.105	128.877	138.982

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft und Europa – Statistikstelle;
Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration (* errechnet)

Tabelle 37: Bindungsausläufe geförderter Wohnungen (verkürzt und planmäßig)

Jahr	Ablauf Nachwirkung	Ablauf planmäßig	gesamt
2018	- 63	- 210	- 273
2019	- 165	- 64	- 229
2020	- 113	- 70	- 183
2021	- 176	- 63	- 239
2022	- 159	- 99	- 258
2023	- 345	- 78	- 423
2024	- 307	- 21	- 328
2025	- 1.058	- 63	- 1.121
2026	- 927	- 0	- 927
2027	- 982	- 0	- 982
Summen	- 4.295	- 668	- 4.963

Quelle: NRW.Bank; Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 38: Wohnungsbauförderung einschließlich Um- und Ausbau

Jahr	Miet- wohnungen	Eigentum	gesamt
2013	263	1	264 *
2014	255	5	260
2015	127	4	131
2016	222	0	222
2017	208	1	209

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration
(* einschl. 188 Wohnungen nach BestandsInvest Nr. 5)

Tabelle 39: Vermittelte Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl wohnungssuchender Haushalte

Jahr	vermittelte Haushalte	unvermittelte Haushalte	wohnungss. Haush. ges.	Belegungs- quote
2013	1.081	2.038	3.119	34,7 %
2014	1.170	2.010	3.180	36,8 %
2015	1.172	2.223	3.395	34,5 %
2016	1.030	2.360	3.390	30,4 %
2017	1.073	2.414	3.487	30,8 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Tabelle 40: Wohnungssuchende Haushalte (Anspruch auf Wohnberechtigungsschein)

Jahr	1-Perso- nen- Haushalt	2 u.m. Per- sonenhaush.	gesamt	Minderver- dienende	Ant. Min- derverd.
2013	986	1.052	2.038	1.820	89,3 %
2014	954	1.056	2.010	1.801	89,6 %
2015	1.082	1.141	2.223	1.968	88,5 %
2016	1.115	1.245	2.360	1.954	82,8 %
2017	1.184	1.230	2.414	2.083	86,3 %

Quelle: Stadt Aachen, Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

8.2. Tabellenverzeichnis

Seite Textteil	Tabellen- nummer	Beschreibung
66	1	Entwicklung der Bevölkerung
66	2	Bevölkerung in den Stadtbezirken
67	3	Wohnsitz, Altersstruktur und Nationalitäten
68	4	Hilfe suchende Menschen (Flüchtlinge)
68	5	Studierende
68	6	Bewegungen – Geburten, Sterbefälle, Zuzüge, Fortzüge
69	7	Haushalte
69	8	Haushalte nach Personen
69	9	Durchschnittliche Haushaltsgröße
70	10	Wohnflächenverbrauch pro Kopf
70	11	Wohnflächenverbrauch pro Wohnung
70	12	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen
70	13	Arbeitslosenquoten im Jahresdurchschnitt
71	14	Arbeitsmarktdaten 2017 für Aachen
71	15	Sozialdaten / Transferleistungen (Personen)
71	16	Bodenindexreihen (freist. Ein-/Zwei-/Reihen-/Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften)
71	17	Baulandpreise für baureife Grundstücke im Individualwohnungsbau nach Lage
72	18	Baulandpreise für baureife Grundstücke im Geschosswohnungsbau nach Lage
72	19	Entwicklung des effektiven langfristigen Hypothekenzinses (Jahresdurchschnitt)
72	20	Bauintensität (Zahl fertiggestellter Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen)

Seite Textteil	Tabellen- nummer	Beschreibung
72	21	Fertiggestellte Wohnungen (freifinanziert und gefördert)
73	22	Baugenehmigungen
73	23	Entwicklung der (Teil-)Märkte nach Anzahl der Kaufverträge
73	24	Mietpreisdatabank – Angebote in den Marktsegmenten
74	25	Eigentumsmarkt – Neubau und Medianpreise
75	26	Eigentumsmarkt – Bestand und Medianpreise
75	27	Eigentumswohnungen – Medianpreis pro Quadratmeter im Neubau und Bestand
76	28	Mietwohnungsmarkt – Angebote und Mieten nach Raumanzahl
76	29	Mietwohnungsmarkt – Miete je qm Wohnfläche nach Wohnungsgrößen
77	30	Mietwohnungsmarkt – Angemessene Angebote nach den Hartz IV-Gesetzen
77	31	Mieten der Wohngeldempfänger (je Quadratmeter Wohnfläche)
77	32	Mietspiegelmieten (Durchschnitt alle Baujahre, alle Lagen, alle Ausstattungen)
77	33	Leerstände im freifinanzierten und geförderten Wohnraum
78	34	Relative innerstädtische Umzugshäufigkeit (absolute Zahlen)
78	35	Wanderungsdaten
78	36	Wohnungsbestand (gefördert und freifinanziert)
79	37	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen (verkürzt und planmäßig)
79	38	Wohnungsbauförderung einschließlich Um- und Ausbau
79	39	Vermittelte Haushalte im Verhältnis zur Gesamtzahl wohnungssuchender Haushalte
79	40	Wohnungssuchende Haushalte (Anspruch auf Wohnberechtigungsschein)

8.3. Abbildungsverzeichnis

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
14	1	Bevölkerungsentwicklung
15	2	Entwicklung ausgewählter nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen
16	3	Anteilige Unterbringung von Personen mit Fluchthintergrund
17	4	Studierende
17	5	Bevölkerungsbewegungen
18	6	Altersbaum 2017
18	7	Aktuelle Bevölkerung vs. Prognose 2040
19	8	Aachener Bevölkerung nach Altersgruppe
19	9	1-Personen-Haushalte und Anteil an den Gesamthaushalten
20	10	Anzahl ausgewählter Haushaltstypen
20	11	Wohnflächenverbrauch – durchschnittliche Wohnungsgröße und verfügbare Wohnfläche je Einwohner
21	12	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnhaft in Aachen
21	13	Sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Aachen
22	14	Entwicklung Arbeitslosenquote – Stadt Aachen und Region Aachen
22	15	Durchschnittliches Wohngeld
24	16	Bodenindexreihen
25	17	Baulandpreise – Geschoss- und Individualwohnungsbau nach Lage
26	18	Hypothekenzins 5 – 10 Jahre
28	19	Bauintensität
29	20	Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen
30	21	Anteil der Wohnungen nach Raumanzahl am Gesamtwohnungsbestand
31	22	Datenvolumen der empirica Preisdatabank zum Aachener Wohnungsmarkt
31	23	Immobilienangebote – Neubau und Bestand
31	24	Medianpreis von Eigentumswohnungen im Neubau
32	25	Neubau: Medianpreise nach Wohnungstypen in Euro
32	26	Bestand – Medianpreise nach Wohnungstypen
33	27	Einfamilienhäuser – Medianpreise in der StädteRegion Aachen in Euro
33	28	5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Einfamilienhäuser
34	29	Eigentumswohnungen – Medianpreise in der Städte Region Aachen in Euro

Seite Textteil	Abbildungs- nummer	Beschreibung
34	30	5-Jahres-Entwicklung der Medianpreise für Eigentumswohnungen in der StädteRegion Aachen
35	31	Angebotspreise nach Baujahresklassen in Euro
35	32	Durchschnittlicher Angebotsmietpreis in der StädteRegion Aachen
36	33	5-Jahres-Entwicklung der Angebotsmietpreise in der StädteRegion Aachen
36	34	Angebotsmietpreise für Wohnungen und Miet-Einfamilienhäuser nach Raumanzahl
37	35	Angebotsmietpreise für Wohnungen nach Wohnungsgröße
37	36	5-Jahres-Entwicklung Marktanteile Mietangebote nach Preisklassen
38	37	Angemessene und unangemessene Wohnungsangebote
39	38	Entwicklung der Wohngeldmieten in Aachen je qm
39	39	Entwicklung des Mietspiegelindex nach Baujahresgruppen
40	40	Leerstandsquoten gesamt
40	41	Leerstandsquoten in den Aachener Bezirken
41	42	Innerstädtische Umzugshäufigkeit
41	43	Wanderungsbewegungen 2017
42	44	Wanderungssaldo 2017 nach Altersjahren
46	45	Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände
47	46	Index-Entwicklung der geförderten und freifinanzierten Wohnungsbestände seit 2008
48	47	Bindungsausläufe geförderter Wohnungen bis 2027
49	48	Entwicklung der Wohnbauförderung einschließlich Um- und Ausbau
50	49	Belegungsquote im geförderten Wohnraum
52	50	Leerstandsquote öffentlich geförderter Wohnraum
60	51	Einschätzung der aktuellen Wohnungsmarktlage nach Preissegment und Teilmärkten
61	52	Fünf Aussagen, die auf den Aachener Wohnungsmarkt zutreffen
61	53	Einschätzung des aktuellen Investitionsklimas
62	54	Anreize und Hemmnisse für den Neubau von Eigentumsobjekten
62	55	Anreize und Hemmnisse für den Neubau von Mietwohnungsobjekten
63	56	Handlungsfelder im Wohnungsbestand
63	57	Wohnungsmarktpotenziale

8.4. Mietspiegel 2018 für das Stadtgebiet Aachen (Fortschreibung von 2017 ohne neue Datenerhebung)

Mietspiegel

gemäß § 558c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet Aachen
Gültigkeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2018

Herausgeber:

Gemeinschaftlich erarbeitet und vereinbart zwischen:
Mieterschutzverein für Aachen und Umgegend e. V.
Aachener Haus & Grund e. V.
Initiative Aachen e. V.
unter Moderation
der Stadt Aachen, Der Oberbürgermeister, Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

Erläuterungen zum Mietspiegel:

1. Allgemeines

Dieser Mietspiegel ist eine Orientierungshilfe, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bieten soll, die Miethöhen im Rahmen ortsüblicher Entgelte eigenverantwortlich zu vereinbaren. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über gezahlte Mieten für freifinanzierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage.

2. Mietbegriff

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die Nettokaltmieten je qm Wohnfläche. Dies ist die Grundmiete ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasser (Heizkosten) und Betriebskosten. Unberücksichtigt bleiben Vergütungen und Zuschläge für Leistungen, die neben der Wohnraumnutzung gewährt und vertraglich vereinbart werden wie z. B. Kosten einer Garage. Schönheitsreparaturen in den Wohnungen sind nicht in den Mietwerten enthalten.

3. Betriebskosten

Umlagefähige Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 sind z. B. Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Heizungs- und Warmwasserkosten, Hausbeleuchtung, Schornsteinfegergebühren, Grundsteuer, Hausversicherungen, Müllabfuhrgebühren, Straßenreinigungsgebühren, Gartenpflege, Kosten des Fahrstuhls und der Gemeinschaftsantenne sowie Hauswartkosten. Die Umlage richtet sich nach den jeweiligen vertraglichen Vereinbarungen. Für Teil- oder Vollmöblierung ist ein angemessener Zuschlag, der sich nach dem Zeitwert richtet, zulässig.

4. Lagemerkmale

a) einfache Wohnlage

Beeinträchtigungen des Wohnens durch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Fehlen von Frei- und Grünflächen, starke Verkehrsbelästigung, keine öffentlichen Verkehrsmittel bzw. Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, starke Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung.

b) mittlere Wohnlage

Wohnstraße bzw. -gegend ohne Lagevorteile, meist Wohnungen ohne Begrünung, Wohn- und Geschäftsstraße mit Durchgangsverkehr, öff. Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten bis ca. 10 Min. Fußweg, sowohl Innenstadt als auch Vorortlage.

c) gute Wohnlage

Bevorzugte und ruhige Wohnviertel in der Nähe von Grünanlagen oder Wohnlage mit Gärten bzw. Vorgärten.

Erfahrungsgemäß ist der weitaus überwiegende Teil des Wohnungsbestandes der mittleren Wohnlage zuzuordnen.

5. Ausstattungsmerkmale

Entscheidend für die Ausstattung einer Wohnung ist, wie sie vom Vermieter zur Verfügung gestellt wurde. Einzelne vom Mieter selbst geschaffene Ausstattungsmerkmale bleiben unberücksichtigt, wenn die Kosten vom Vermieter nicht erstattet wurden.

Heizung

Eine Heizung ist dann vorhanden, wenn die Wohnräume automatisch erwärmt werden können. Unabdingbar erforderlich ist, dass die Brennstoffversorgung automatisch erfolgt.

Bad

Unter einem Bad ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der vom Vermieter mit einer Badewanne und/oder Dusche, Waschbecken und zentralen oder dezentralen Wasseraufbereitung ausgestattet ist.

Fehlt einer Wohnung ein im Mietspiegel vorausgesetztes Ausstattungsmerkmal, verschiebt sich der Unterwert unter den im Mietspiegel angegebenen Wert.

6. Modernisierung

Durch eine Modernisierung, z. B. Einbau von Bad und Heizung, wird die Wohnung im Wohnstandard verbessert und rückt ggf. bis Spalte 3 des Mietspiegels auf, oder der Eigentümer kann die bisherige Miete um bis zu 11 % jährlich der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Zuschüsse, Darlehen und Leistungen von Dritten, die zu einer Mietsenkung führen, müssen entsprechend

berücksichtigt werden. Eine Vollmodernisierung mit Änderung der Altersgruppe des Hauses liegt vor, wenn ein wesentlicher Bauaufwand aufgewandt wird und die Wohnung neuzeitlichen Wohnansprüchen gerecht wird. Ein Bauaufwand ist nur dann als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens 1/3 des zum Zeitpunkt der Modernisierung für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht.

7. Wohnungsgröße

Bei der Wohnungsgröße wird unterstellt, dass Normalwohnungen in der Regel bis 100 qm groß sind. Wohneinheiten unter 15 qm wurden nicht berücksichtigt. Bei Kleinwohnungen unter 45 qm mit integriertem Sanitär- und Versorgungsbereich ist im Einzelfall wegen des höheren Baukostenaufwandes ein Zuschlag, bei Großwohnungen über 100 qm ein Abschlag erforderlich. Für größere Wohnungen ist der Abschlag von der Gesamtfläche zu berechnen.

Für vermietete Einfamilienhäuser gelten die Werte des Mietspiegels sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag, wobei die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen sind. Hier ist in der Regel ein Zuschlag vorzunehmen, der bis zu 10 % der Mietspiegelsätze geht. Ein Einfamilienhauszuschlag darf auch zu einer Überschreitung der einschlägigen Spanne führen. Als Einfamilienhaus gilt grundsätzlich nur ein freistehendes Objekt. Ein nichtfreistehendes Objekt (auch ein Reihenhaus) ist dann ein Einfamilienhaus im Sinne des Mietspiegels, wenn es über die vorausgesetzten Vorteile eines freistehenden Einfamilienhauses verfügt, namentlich wenigstens einen eigenen Eingang hat, einen Garten zur alleinigen Nutzung besitzt und auch ansonsten abgeschlossen zu Nachbarobjekten ist.

Wohnungen bis 25 qm = 30 %	über 25 bis 35 qm = 20 %	über 35 bis unter 45 qm = 10 % Zuschlag
Wohnungen ü. 100–110 qm = 1 %	über 110–120 qm = 2 %	über 120 qm = 3 % Abschlag

8. Einstufung innerhalb des Mietspiegels

Die in jedem Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, da Wohnungen trotz der Merkmale wie Baualter, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit in der Ausgestaltung dieser Vergleichsmerkmale unterschiedlich sein können. Je nach Vorhandensein von Wert steigernden oder Wert mindernden Ausstattungsmerkmalen kann man sich hinsichtlich der Mietwerte Richtung oberen bzw. unteren Wert orientieren.

Wert steigernde Ausstattungsmerkmale

z. B. Fußbodenheizung, offener Kamin, getrenntes WC, zusätzliches Gäste-WC, Bidet, 2 Waschbecken oder Doppelwaschbecken im Bad, Dusche und Wanne, Parkett- hochwertige Keramik- oder Natursteinböden, hochwertige Teppichböden, Einbauschränke.

Wert mindernde Ausstattungsmerkmale

z. B. nicht abgeschlossene Wohnung, WC und Sanitärbereich für mehrere Mietparteien, keine Türöffneranlage, unzureichende Absicherung der Stromversorgung, fehlender Abstellraum außerhalb der Wohnung.

Fehlende oder vorhandene Wärmedämmungen (u. a. der Fassade, der Kellerdecke, des nicht ausgebauten Dachgeschosses sowie außerdem Einfach-/Mehrfachverglasungen) sind wertsteigernde oder wertmindernde Ausstattungsmerkmale, wenn sie nicht innerhalb der herangezogenen Baujahresklasse üblicherweise vorhanden sind. Sie rechtfertigen keinen zusätzlichen Ab- oder Zuschlag zu den vorgegebenen Spannen.

Mietspiegeltabelle

Der Mietspiegeltabelle liegt die Auswertung von 10.650 Datensätzen zugrunde.

Für die mit ----- gekennzeichneten Felder lagen keine repräsentativ verwertbaren Daten vor.

Baujahr/Wohnlage		WC in der Wohnung, ohne Bad/Dusche, ohne Heizung €/qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche oder mit Heizung €/qm	WC in der Wohnung, mit Bad/Dusche und mit Heizung €/qm
Zeile	Spalte	1	2	3
Baujahr bis 1960 einfache mittlere gute	A	-----	4,50 – 4,50	4,80 – 5,30
	B	2,80 – 4,70	3,40 – 7,40	5,00 – 7,50
	C	-----	-----	5,60 – 8,60
Baujahr 1961-1971 einfache mittlere gute	D	-----	-----	4,00 – 5,50
	E	-----	2,50 – 5,70	4,70 – 7,10
	F	-----	-----	6,30 – 8,30
Baujahr 1972-1982 einfache mittlere gute	G	-----	-----	5,00 – 6,60
	H	-----	-----	5,20 – 7,60
	I	-----	-----	7,10 – 9,10
Baujahr 1983-1993 einfache mittlere gute	J	-----	-----	5,00 – 6,30
	K	-----	-----	5,90 – 8,70
	L	-----	-----	7,30 – 8,80
Baujahr 1994-2002 einfache mittlere gute	M	-----	-----	-----
	N	-----	-----	6,40 – 9,30
	O	-----	-----	-----
Baujahr ab 2003 einfache mittlere gute	P	-----	-----	-----
	Q	-----	-----	7,00 – 10,50
	R	-----	-----	6,20 – 10,50

Rechtliche Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens

1. Der Vermieter kann verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt. Hierbei ist zu beachten, dass
 - das Mieterhöhungsverlangen, welches dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen ist, die ortsübliche Miete nicht überschreitet;
 - die bisherige Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhung bei Modernisierung oder Erhöhung von Betriebskosten);
 - das Mieterhöhungsverlangen frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht wird;
 - die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 v. H. erhöht.
2. Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens. Soweit der Mieter nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang zustimmt, kann der Vermieter auf Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

Bei Mietpreisvereinbarungen sind die Vorschriften des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz bzw. § 291 Strafgesetzbuch zu beachten.

Mietentgelte, die in zulässiger Weise durch Mietfestsetzungen oder Mietzinsvereinbarungen entstanden sind, bleiben auch nach dem Erscheinen des Mietpreisspiegels bestehen.

Beteiligte (Mietspiegel):

Mieterschutzverein e. V. für Aachen und Umgegend

Talstraße 2
52068 Aachen
Tel.: 0241 94979-0
Fax: 0241 94979-15
info@mieterverein-aachen.de
www.mieterverein-aachen.de

Aachener Haus & Grund e. V.

Boxgraben 36a
52064 Aachen
Tel.: 0241 4747610
Fax: 0241 4747640
kontakt@hausundgrund-aachen.de
www.hausundgrund-aachen.de

Initiative Aachen e. V.

Karmeliterhöfe
Karmeliterstraße 10
52064 Aachen
initiative-aachen@t-online.de
www.initiative-aachen.de

Moderation durch:

Stadt Aachen

Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration

Verwaltungsgebäude Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
Fax: 0241 432-56470
service.wohnen@mail.aachen.de
www.aachen.de

Rechtlicher Hinweis

Dieser Wohnungsmarktbericht 2017 erscheint als kommentierter Bericht mit der Datenfortschreibung zum 31.12.2017. Es kann vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Berichterstellung Einzeldaten Dritter zum vorgenannten Stichtag nicht vorlagen; es werden dann die Daten zum 31.12.2016 herangezogen. Der Bericht dient ausschließlich informativen Zwecken. Er wurde durch den Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen erstellt. Für den Bericht wurden Daten und Erkenntnisse aus eigenen und zulässigen, öffentlich zugänglichen Quellen herangezogen; die Quellen wurden nicht durch unabhängige Dritte geprüft. Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen sowie die Autoren übernehmen trotz sorgfältiger Prüfung und Arbeit keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Eignung der Informationen für bestimmte Zwecke.

Der Inhalt dieses Berichtes kann nicht als Grundlage für Handlungen oder mögliche unterlassene Handlungen verstanden werden.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autoren übernehmen keine Haftung für Schäden, die aus der Verwendung dieses Berichtes entstehen. Alle Schätzungen und Vorausberechnungen können sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen und die Autoren sind nicht verpflichtet, diesen Wohnungsmarktbericht 2017 zu aktualisieren, abzuändern oder zu ergänzen oder auf andere Weise zu informieren, wenn sich ein in diesem Bericht genannter Umstand, eine Schätzung oder Vorausberechnung ändert oder unzutreffend wird.

2017



Aachen-Nord – Objekte der Stadt Aachen und der gewoge AG – für 166 bestehende Wohneinheiten wurden im Rahmen des EU-GUGLE-Projektes, Mietpreis- und Belegungsbindungen erlangt



Aachen

09/2018

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Wohnen,
Soziales und Integration

Hackländerstraße 1
52064 Aachen
Tel.: 0241 432-0
wohnen-soziales-integration@mail.aachen.de

www.aachen.de